



PRIMEIRO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., CEDIDOS PELA W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E DEVIDOS PELA CALISTO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora registrada na CVM na Categoria S1, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo BACEN, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, cj. 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"); ("Agente Fiduciário");

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte";

Celebram o presente "*Primeiro Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (Décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Cedidos Pela W 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações Ltda.*" ("Aditivo"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em maiúsculas utilizados neste aditivo têm os significados que lhes são atribuídos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (Décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Cedidos Pela W 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações Ltda.*" ("Termo de Securitização").

CLÁUSULA II – ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. Por meio deste Aditivo, as Partes decidem reformar o Termo de Securitização, consolidando sua redação do Termo de Securitização, conforme **Anexo I** este Aditivo.

2.3. Considerando que não houve, até esta data, a distribuição dos CRI aos investidores, as modificações aqui tratadas poderão ser efetivadas sem a necessidade de aprovação em Assembleia.

CLÁUSULA III – DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores.

3.2. As alterações do Termo de Securitização, pactuadas no presente Aditamento, não implicam em novação tampouco em renúncia pelas Partes de quaisquer de seus direitos e obrigações ali previstos, sendo que ficam expressamente ratificadas todas as demais disposições constantes do Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas pelo presente Aditamento, como se aqui estivessem transcritas, inclusive, mas sem limitação aquelas previstas nas Cláusulas XIX e XX, desde que não conflitantes com os termos do presente Segundo Aditamento.

3.3. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

3.4. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento na forma da Cláusula 3.3 acima.

São Paulo/SP, 28 de junho de 2024.

(assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Página de Assinaturas do "Primeiro Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Ricardo B. de Siqueira Xavier
Cargo: Diretor

REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Ramon Pessoa Dantas
Cargo: Diretor

Anexo ao "Primeiro Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO I

REDAÇÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(a partir da próxima página, a redação do Termo de Securitização nos termos em que passará a vigorar a partir desta data).



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA)
SÉRIES DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DA**

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Securitizadora
CNPJ/MF nº 35.082.277/0001-95



**CEDIDOS PELA W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E DEVIDOS PELA
CALISTO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Data do dia 25 de junho de 2024

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÃO	7
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES	34
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LASTRO..	34
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA.....	56
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	64
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	65
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI	71
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS	72
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	80
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	83
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	88
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA	94
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	100
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	102
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	105
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	106
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	109
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	125
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS	125
CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS	126
CLÁUSULA XXI – ASSINATURA DIGITAL	129
ANEXO I-A	130
ANEXO I-B	131
ANEXO I-C.....	132
ANEXO II	134
ANEXO III	140
ANEXO IV.....	141
ANEXO V	142
ANEXO VII – A.....	145
ANEXO VII – B.....	146
ANEXO VII – C.....	147
ANEXO VIII.....	148

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., CEDIDOS PELA W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E DEVIDOS PELA CALISTO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Por este instrumento particular:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora registrada na CVM na Categoria S1, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI, nomeado nos termos do artigo 26, III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17,

REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo BACEN, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, cj. 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário");

celebram este Termo de Securitização, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÃO

1.1. Exceto se expressamente indicado, e sem prejuízo de definições contidas no corpo deste Termo de Securitização (i) palavras e expressões em maiúsculas utilizados neste Termo de Securitização terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. As palavras e expressões em maiúsculas utilizadas neste Termo de Securitização que não estejam abaixo definidas devem ser interpretadas conforme as definições que lhe sejam atribuídas nos demais Documentos da Operação.

"Adquirentes das Frações Imobiliárias": são as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram e adquirirão as Frações Imobiliárias por meio dos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias, e que são, por conseguinte, devedoras dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais;

"Agência de Rating": a **SR RATING PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA.**,

agência responsável pela elaboração da classificação de risco, bem como suas atualizações posteriores;

"Agente de Liquidação":

a **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados neste Termo de Securitização;

"Agente Fiduciário":

a **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Alienação Fiduciária de Quotas":

a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Cedente detidas, nesta data e/ou no futuro, pela WAM Incorporação, que representam, nesta data, 70% (setenta por cento) do capital social da Cedente, e pela Emitente das Notas Comerciais, as quais serão subscritas e integralizadas pela Emitente das Notas Comerciais no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados desta data;

"Amortização Extraordinária":

a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização;

"Amortização(ões) Programada(s)":

as amortizações programadas dos CRI, a serem realizadas nas datas indicadas na Tabela Vigente do Anexo II, calculadas conforme o previsto neste Termo de Securitização;

"ANBIMA":

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

"Anexos":

os anexos a este Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;

"Anúncio de Encerramento de Distribuição":

o anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, a ser elaborado conforme o Anexo M da Resolução CVM 160, e publicado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder

para comunicar o encerramento da Oferta Pública dos CRI;

"Anúncio de Início de Distribuição":

o anúncio de início da distribuição dos CRI, a ser elaborado conforme o artigo 59 da Resolução CVM 160 e publicado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder para comunicar o início do período de distribuição dos CRI e, consequentemente, do Prazo de Colocação;

"Aplicações Financeiras Permitidas Específicas do Fundo de Reserva dos CRI Série A":

fundos de investimento em crédito privado, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa;

"Aplicações Financeiras Permitidas Gerais" ou "Aplicações Financeiras Permitidas":

(i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo;

"Aprovação Societária da Cedente":

a ata da reunião de sócios da Cedente, que aprovou a Cessão dos Créditos, a constituição da Cessão Fiduciária e os demais atos relativos à realização da Operação que caibam à Cedente;

"Aprovação Societária da Emitente das Notas Comerciais":

a ata da reunião de sócios da Emitente das Notas Comerciais, que aprovou a emissão das Notas Comerciais e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas pela Emitente das Notas Comerciais e os demais atos relativos à realização da Operação que caibam à Emitente das Notas Comerciais;

"Aprovação Societária da WAM Incorporação":

a ata da assembleia geral extraordinária da WAM Incorporação, que aprovou a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas pela WAM Incorporação e os demais atos relativos à realização da Operação que caibam à WAM Incorporação;

<u>"Aprovações Societárias das Partes":</u>	são a Aprovação Societária da Cedente, a Aprovação Societária da Emitente das Notas Comerciais e a Aprovação Societária da WAM Incorporação, quando referidas em conjunto;
<u>"Assembleia Geral"</u> ou <u>"Assembleia de Titulares dos CRI":</u>	a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;
<u>"Assessores Legais da Oferta Pública dos CRI":</u>	os assessores legais contratados para a Oferta Pública dos CRI;
<u>"Atualização Monetária":</u>	A variação positiva do IPCA, desde que a variação seja positiva;
<u>"Auditoria Jurídica Limitada":</u>	a auditoria jurídica limitada realizada pelos Assessores Legais da Oferta Pública dos CRI;
<u>"Aviso ao Mercado":</u>	o aviso ao mercado a ser publicado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder para comunicar a realização da Oferta Pública dos CRI ao mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160;
<u>"B3":</u>	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>"BACEN":</u>	o Banco Central do Brasil;
<u>"Boletim de Subscrição":</u>	o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
<u>"Brasil" ou "País":</u>	a República Federativa do Brasil;
<u>"Câmara":</u>	a Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB;
<u>"CCI":</u>	a CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias e as CCI Notas Comerciais, em conjunto;

<u>"CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias"</u> :	a cédula de crédito imobiliário emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias para representar os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias;
<u>"CCI Notas Comerciais"</u> :	a cédula de crédito imobiliário emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI Notas Comerciais para representar os Créditos Imobiliários Notas Comerciais;
<u>"Cedente" ou "W 30"</u> :	a W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade por cotas de responsabilidade limitada com sede no Município de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, Sala 3002, Quadra B-26, Lote 16/17, Bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.157.207/0001-35;
<u>"Cessão dos Créditos"</u> :	a cessão definitiva e onerosa, a partir da presente data (inclusive), em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias pela Cedente à Securitizadora;
<u>"Cessão Fiduciária"</u> :	a cessão fiduciária dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente, pela Cedente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, constituída por meio do Contrato de Cessão;
<u>"CETIP21"</u> :	o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
<u>"CMN"</u> :	o Conselho Monetário Nacional;
<u>"CNPJ/MF"</u> :	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>"Código Civil"</u> :	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>"Código de Processo Civil"</u> :	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
<u>"COFINS"</u> :	a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

<u>"Colocação Mínima":</u>	o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em CRI efetivamente distribuídos perante Investidores;
<u>"Condições Precedentes para Desembolso dos Recursos":</u>	são as condições precedentes previstas na cláusula 2.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e na cláusula 2.1 Contrato de Cessão;
<u>"Conta Centralizadora":</u>	a conta corrente nº 96643-5, mantida pela Securitizadora junto à agência nº 0445 do Itaú Unibanco S.A., na qual serão e permanecerão depositados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	o <i>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas da W 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em Garantia e Outras Avenças"</i> , celebrado entre a WAM Incorporação, a Emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora e a Cedente;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	o <i>"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças"</i> celebrado entre a W 30, a Emitente das Notas Comerciais e a Securitizadora;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	o <i>"Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 10ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A."</i> , celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, com a interveniência da Cedente e da Emitente das Notas Comerciais, com a finalidade de contratar o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta Pública dos CRI;
<u>"Contrato de Servicing":</u>	o <i>"Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos"</i> , a ser celebrado entre a Securitizadora, o Servicer e a Cedente;
<u>"Contrato de Compra e Venda</u>	cada <i>"Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda</i>

<u>de Frações Imobiliárias”:</u>	<i>de Fração/Cota de Unidade Imobiliária do Empreendimento Terra Nova Ondas Resort no Regime de Multipropriedade”</i> celebrado ou a ser celebrado entre a Cedente e os Adquirentes das Frações Imobiliárias;
<u>“Controladora”:</u>	quaisquer sociedades que a controlarem, direta ou indiretamente, de forma isolada ou compartilhada;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13;
<u>“Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias”:</u>	determinados créditos atualmente detidos pela Cedente em decorrência das obrigações assumidas pelos respectivos Adquirentes das Frações Imobiliárias, em determinados Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias formalizados, conforme listados no <u>Anexo I-A</u> ao Contrato de Cessão e no <u>Anexo I-A</u> ao Termo de Emissão, de (1) realizar o pagamento do preço das Frações Imobiliárias adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (2) arcar com todas as outras obrigações pecuniárias devidas em virtude dos respectivos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias;
<u>“Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente”:</u>	determinados créditos imobiliários atuais e dos créditos imobiliários futuros, que foram e serão constituídos a partir da assinatura, pelos Adquirentes de Frações Imobiliárias, dos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias decorrentes da comercialização de Frações Imobiliárias que estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque, ou que venham a integrar o estoque da Cedente após distrato de Contratos de

	Compra e Venda de Frações Imobiliárias vigentes, os quais não se confundem, de qualquer forma, com os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, conforme descritos atualmente no <u>Anexo I-B</u> ao Contrato de Cessão e no <u>Anexo I-B</u> deste Termo de Securitização;
<u>“Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais”:</u>	os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias e os Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente, em conjunto;
<u>“Créditos Imobiliários Lastro”:</u>	os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias e os Créditos Imobiliários Notas Comerciais, em conjunto;
<u>“Créditos Imobiliários Notas Comerciais”:</u>	os créditos detidos pela Securitizadora, incluindo, sem limitação, todas as obrigações de pagamento de principal, juros e atualização monetária devidos pela Emitente das Notas Comerciais em razão das Notas Comerciais, a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, conforme descritos no <u>Anexo I-C</u> deste Termo de Securitização, sendo considerados imobiliários por destinação, por conta da obrigação da Emitente das Notas Comerciais em alocar os recursos captados por meio das Notas Comerciais no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, na forma do Termo de Emissão de Notas Comerciais e conforme a definição de Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais;
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”:</u>	a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários Lastro; (ii) pelos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente, conforme venham a ser constituídos e cedidos fiduciariamente à Emissora; (iii) pelos créditos oriundos da manutenção de recursos na Conta Centralizadora, inclusive, mas sem limitação, aqueles investidos em Aplicações Financeiras Permitidas; e (iv) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens “i” a “iii”, acima, conforme aplicável;
<u>“CRI em Circulação”:</u>	todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que sejam de titularidade da Emissora, da Cedente, da

Emitente das Notas Comerciais, da WAM Incorporação e/ou que a Emissora possua em tesouraria; (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Cedente, à Emitente das Notas Comerciais, à WAM Incorporação ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Cedente, à Emitente das Notas Comerciais, à WAM Incorporação, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, sócios relevantes da Emissora, da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais, da WAM Incorporação e/ou de suas controladas; (iii) de quaisquer diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau das entidades mencionadas nos subitens "i" e "ii" acima; ou (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Gerais de Titulares de CRI;

"CRI":

os CRI Série A e os CRI Série B, em conjunto;

"CRI Série A":

os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 10ª (décima) emissão da Securitizadora;

"CRI Série B":

os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 10ª (décima) emissão da Securitizadora;

"Crítérios de Elegibilidade":

são os seguintes critérios relacionados aos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais:

(i) não ter 4 (quatro) ou mais parcelas vencidas e não pagas;

(ii) não ter qualquer parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;

(iii) serem oriundos do Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo Contrato de Compra e Venda de Fração Imobiliária celebrado nos termos da Lei 4.591;

(iv) após sua cessão, os respectivos Adquirentes das Frações Imobiliárias não poderão estar entre os 10 (dez) maiores Adquirentes das Frações Imobiliárias e não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, em conjunto;

(v) após sua cessão, os Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais não poderão concentrar em seus respectivos Adquirentes das Frações Imobiliárias mais do que 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Cedente; e

(vi) após sua cessão, uma única pessoa física (natural) não poderá se tornar um Adquirente das Frações Imobiliárias que responda por um volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, em conjunto;

"Cronograma Indicativo da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais": o cronograma indicativo para o cumprimento da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, conforme previsto neste Termo de Securitização;

"CSLL": a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"CVM": a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data da Primeira Integralização dos CRI": a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos seus respectivos subscritores;

"Data de Aniversário": o dia 20 (vinte) de cada mês;

"Data de Apuração": o 10º (décimo) dia de cada mês ou no Dia Útil imediatamente seguinte, caso tal data não seja um Dia Útil;

"Data de Emissão dos CRI": 28 de junho de 2024;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI": cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;

"Data de Vencimento Final dos CRI Série A": 20 de julho de 2027;

"Data de Vencimento Final dos CRI Séries B" ou "Data de Vencimento Final dos CRI": 20 de junho de 2039;

"Decreto 6.306": o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;

"Despesas": as Despesas Recorrentes e as Despesas Flat, em conjunto;

"Despesas Flat": todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos devidamente comprovadas e decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos Assessores Legais da Oferta Pública dos CRI, da Instituição Custodiante, do Coordenador Líder e da Securitizadora, conforme indicadas na *"Proposta de Assessoria, Estruturação e Emissão de CRI"* celebrada entre a Securitizadora e Cedente;

"Despesas Recorrentes": são as despesas recorrentes do Patrimônio Separado, indicadas no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Anexo V do Contrato de Cessão e englobadas nas Despesas do Patrimônio Separado (exceto quando a obrigação por seu pagamento for expressamente atribuída à Cedente ou à Emitente no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou no Contrato de Cessão, conforme o caso);

"Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais": a destinação futura dos recursos líquidos captados com a emissão das Notas Comerciais, qual seja, a transferência de recursos à Cedente por meio do Fundo de Obras e de integralização de cotas de emissão da Cedente e, após, destinação pela Cedente exclusivamente para as despesas futuras das obras de implantação do Empreendimento Imobiliário;

"Dia Útil" ou "Dias Úteis": qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

<u>"Documentos Comprobatórios da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais":</u>	cópia dos contratos e notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos realizados para cumprimento da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, bem como dos demais documentos comprobatórios que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais;
<u>"Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias":</u>	os Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias e dos demais documentos relacionados a estes e aos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias;
<u>"Documentos Comprobatórios dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente":</u>	os Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias, dos demais documentos relacionados a estes e aos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente;
<u>"Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais":</u>	o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os demais documentos relacionados aos Créditos Imobiliários Notas Comerciais;
<u>"Documentos da Operação":</u>	em conjunto, (i) as Aprovações Societárias das Partes; (ii) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (iii) os Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias, existentes e futuros; (iv) o Contrato de Cessão; (v) as Escrituras de Emissão de CCI; (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) o Contrato de Servicing; (ix) o Contrato de Distribuição; (x) o Aviso ao Mercado; (xi) o Anúncio de Início; (xii) o Anúncio de Encerramento; (xiii) os boletins de subscrição dos CRI; (xiv) as atas de Assembleias de Titulares dos CRI; (xv) os instrumentos celebrados para dar efeitos às deliberações tomadas nas Assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, termos de compromisso ou outros instrumentos celebrados pela Cedente, pela WAM Incorporação e/ou pela Emitente das Notas Comerciais com o objetivo de obrigar-se a praticar os atos necessários ao cumprimento de deliberações tomadas nas Assembleias de Titulares dos CRI; e (xvi) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados

acima e demais instrumentos formalizados no âmbito da Operação;

"Emissão de Notas Comerciais": a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Emitente das Notas Comerciais, realizada por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, no âmbito da qual foram emitidas as Notas Comerciais;

"Emissão dos CRI": a emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

"Emissora" ou "Securitizadora": a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Emitente das Notas Comerciais" ou "Emitente": a **CALISTO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade por cotas de responsabilidade limitada com sede no Município de São Paulo Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5.966, Jardim Paulista, CEP 01406-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.248.081/0001-35;

"Empreendimento Imobiliário": o empreendimento imobiliário hoteleiro denominado comercialmente "Condomínio Terra Nova Ondas Resort" em desenvolvimento no Imóvel, na modalidade de incorporação imobiliária, nos moldes da Lei 4.591, composto por unidades dispostas no regime de multipropriedade, em frações imobiliárias destinadas à venda. O Empreendimento Imobiliário já foi lançado, suas obras de implantação estão em andamento e a venda de frações imobiliárias iniciada, de modo que a Cedente já possui uma carteira de recebíveis de vendas feitas a prazo;

"Escritura de Emissão de CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias": o *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado por e entre a Securitizadora, a Instituição Custodiante e a Cedente, para a emissão das CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias;

"Escritura de Emissão de CCI Notas Comerciais": o *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real sob a Forma Escritural e*

	<i>Outras Avenças</i> ", a ser celebrado por e entre a Securitizadora, a Instituição Custodiante e a Emitente das Notas Comerciais, para a emissão da CCI Notas Comerciais;
" <u>Escriturador</u> " ou " <u>Escriturador dos CRI</u> ":	a TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
" <u>Escriturador</u> das <u>Notas Comerciais</u> ":	TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
" <u>Escrituras de Emissão de CCI</u> ":	a Escritura de Emissão de CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias e a Escritura de Emissão de CCI Notas Comerciais, em conjunto;
" <u>Evento de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ":	os eventos de liquidação do Patrimônio Separado descritos abaixo: (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão de CRI devido exclusivamente ao descumprimento de obrigações da Emissora; e/ou (ii) sentença de declaração de falência ou deferimento de pedido de recuperação judicial da Emissora;
" <u>Frações Imobiliárias</u> ":	as 9.048 (nove mil e quarenta e oito) frações imobiliárias para comercialização, que compõem o Empreendimento Imobiliário;
" <u>Fundo de Despesas</u> ":	fundo a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora, para o pagamento de despesas e passivos da Cedente e/ou da Emitente, conforme aprovados pela Securitizadora, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Cessão;
" <u>Fundo de Liquidez</u> ":	o fundo de liquidez que a Securitizadora está autorizada a constituir na Conta Centralizadora, mediante a utilização dos Recursos do Fundo de Liquidez (conforme definido no Contrato de Cessão);
" <u>Fundo de Obras</u> ":	o fundo de obras a ser constituído na Conta Centralizadora, pela Securitizadora mediante a retenção, na Conta Centralizadora, de valores devidos pela

Securitizadora à Emitente das Notas Comerciais a título de integralização das Notas Comerciais, conforme autorizado pela Emitente das Notas Comerciais no Termo de Emissão de Notas Comerciais. Os recursos do Fundo de Obras serão destinados à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, de modo a cumprir com a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais;

“Fundo de Reserva CRI Série A”:

o fundo de reserva a ser constituído em benefício dos titulares dos CRI Série A a ser constituído na Conta Centralizadora, mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI Série A;

“Fundo de Reserva CRI Série B”:

o fundo de reserva a ser constituído em benefício dos titulares de CRI Série B, mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI Série B;

“Fundos de Reserva”:

quando em conjunto, o Fundo de Reserva CRI Série A e o Fundo de Reserva CRI Série B;

“Garantias”:

são as garantias da Operação, constituídas conforme o Contrato de Cessão, o Termo de Emissão de Notas Comerciais e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, que compreendem (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) os Fundos de Reserva;

“Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias”:

as hipóteses de recompra parcial de qualquer dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias a que a Cedente se obriga, nos termos da cláusula 6.3 do Contrato de Cessão;

“Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias”:

as hipóteses de recompra total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias a que a Cedente se obriga, nos termos da cláusula 6.4 do Contrato de Cessão;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”:

as hipóteses nas quais ocorrerá o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos da cláusula 4.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

" <u>IGP-M/FGV</u> ":	o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>Imóvel</u> ":	o imóvel objeto da matrícula nº 8.656 do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia, de propriedade da Cedente, o qual não tem habite-se;
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	a REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, Conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86;
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titular(es) dos CRI</u> ":	os investidores que sejam titulares de CRI;
" <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ":	os investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;
" <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ":	os investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IRPJ</u> ":	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>Legislação Socioambiental</u> ":	quaisquer leis e regulamentos socioambientais, incluindo, mas sem se limitar a, o conjunto de leis federais, estaduais e municipais e normas infralegais e administrativas vigentes no país que determinam o regramento do uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento do

solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, meio ambiente (incluindo, mas sem se limitar a, a Política Nacional do Meio Ambiente – Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme posteriormente alterada; a Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997, e a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme posteriormente alteradas; e as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente;

" <u>Lei 4.591</u> ":	a Lei nº 4.561, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
" <u>Lei 8.981</u> ":	a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.307</u> ":	a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada;
" <u>Lei 9.514</u> ":	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> ":	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 14.195</u> ":	a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada;
" <u>Lei 14.430</u> ":	a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Liberação Extraordinária</u> ":	a liberação do valor que a Securitizadora desejar do Fundo de Obras, conforme solicitação enviada pela Cedente;
" <u>MDA</u> ":	o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Medidor de Obras</u> ":	empresa especializada que deverá ser contratada pela Securitizadora e custeada pela Cedente;

<u>“Mês de Apuração”:</u>	o mesmo mês da Data de Apuração;
<u>“Mês de Competência”:</u>	o mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração;
<u>“Multa Indenizatória Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias”:</u>	conforme previsto no Contrato de Cessão, a multa que será equivalente ao Valor da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, acrescida de eventuais valores decorrentes de multa, indenização ou outros custos que afetem a Securitizadora, observada, em todo caso, a possibilidade de Substituição de Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Multa Indenizatória Notas Comerciais”:</u>	conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a multa que será equivalente ao Valor de Resgate das Notas Comerciais por Vencimento Antecipado, acrescida de eventuais valores decorrentes de multa, indenização ou outros custos que afetem a Securitizadora;
<u>“Normas Anticorrupção e Contra Lavagem de Dinheiro”:</u>	as leis e regulamentos contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e a <i>UK Bribery Act</i> de 2010, conforme aplicáveis, quando referidas em conjunto;
<u>“Notas Comerciais”:</u>	são as notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Emitente das Notas Comerciais, emitidas conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais, colocadas de forma privada exclusivamente à Securitizadora, das quais decorrem os Créditos Imobiliários Notas Comerciais;
<u>“Novos Créditos Imobiliários Lastro”:</u>	os novos créditos imobiliários a serem adquiridos, pela Securitizadora, com a utilização de recursos originados pelos Créditos Imobiliários Lastro e demais bens e direitos que compõem o lastro dos CRI, durante os 180 (cento e

oitenta) primeiros meses a contar da Data de Emissão dos CRI, no âmbito da Revolvência;

“Obrigações Garantidas”:

(i) todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão de Notas Comerciais, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente das Notas Comerciais, incluindo, mas não se limitando a, as obrigações de realizar o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, da remuneração das Notas Comerciais e dos encargos moratórios das Notas Comerciais; (ii) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Adquirentes das Frações Imobiliárias nos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias e suas posteriores alterações, cujos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais constituam lastro dos CRI ou objeto da Cessão Fiduciária; (iii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente; (iv) amortizações programadas dos CRI, Remuneração dos CRI, amortização extraordinária dos CRI, resgate antecipado dos CRI e todos e quaisquer valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização; (v) todos os custos e despesas necessários à emissão e manutenção das Notas Comerciais, das CCI e dos CRI, inclusive valores relacionados à cobrança dos Créditos Imobiliários Lastro e dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente e à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Operação compreendidos pelas Despesas do Patrimônio Separado definidas no Termo de Securitização;

“Oferta Pública dos CRI”:

a oferta pública pelo rito de registro automático de distribuição dos CRI realizada nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será feita nos termos dos

Documentos da Operação;

"Operação":

a presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;

"Ordem de Pagamentos":

a ordem de pagamentos a ser respeitada para a utilização dos recursos constantes na Conta Centralizadora, conforme abaixo, para o pagamento de:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado;
- (b) Obrigações Garantidas que estejam em aberto;
- (c) Parcelas de remuneração dos CRI, devidas no Mês de Apuração;
- (d) Parcelas de amortização programada dos CRI, devidas no Mês de Apuração;
- (e) Recomposição dos Fundos de Reserva, se aplicável;
- (f) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (g) Recomposição do Fundo de Obras, se aplicável;
- (h) Liberação para pagamento de despesas da Cedente com tributos e comercialização de Frações Imobiliárias, incluindo tributos e corretagem, conforme aprovadas mensalmente pela Securitizadora, mediante envio pela Cedente de documento fiscal, boleto e/ou comprovante de cobrança, conforme o caso. Tal solicitação deve ocorrer com 3 (três) Dias Úteis antecedente ao vencimento da cobrança; Amortização extraordinária ou resgate antecipado (conforme o caso) dos CRI Série B com até 80% (oitenta por cento) dos recursos remanescentes após o cumprimento dos itens imediatamente acima, observado o Termo de Securitização. Caso, após findo o Prazo de Carência dos CRI Série B (conforme abaixo definido), tenha sido realizada a integralização de valor equivalente ou superior a R\$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais) relativos aos CRI Série B pelos respectivos titulares dos CRI Série B, o percentual aplicável a este item passará a ser de 90% (noventa por cento) dos recursos remanescentes após o cumprimento dos itens imediatamente acima. Para os fins deste Termo, "Prazo de Carência dos CRI Série B" significa 24 (vinte e quatro) meses;
- (i) A parcela restante do saldo remanescente na Conta Centralizadora, seja de 20% (vinte por cento) ou de 10% (dez por cento), conforme aplicável, será utilizada para

composição do Fundo de Liquidez, e poderá ser destinada pela Securitizadora de acordo com os procedimentos previstos nos Documentos da Operação;

“Patrimônio Separado”:

o patrimônio separado dos CRI constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos (i) Créditos do Patrimônio Separado; e (ii) Garantias. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a, das Despesas;

“PIS”:

a Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Prazo de Carência dos CRI Série B”:

o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, dentro do qual não haverá pagamento da Remuneração ou da amortização dos CRI Série B, nos termos do Anexo II a este Termo de Securitização;

“Prazo de Colocação”:

o prazo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta Pública dos CRI, qual seja, de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início;

“Preço da Cessão”:

o preço que será pago pela Emissora à Cedente, a título de pagamento pela aquisição dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Ideais no montante, na forma, prazo e condições do Contrato de Cessão;

“Preço de Integralização dos CRI”:

o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário dos CRI para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização dos CRI da respectiva série; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série acrescido da Remuneração dos CRI desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da respectiva série, de acordo com este Termo de Securitização;

“Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor”:

a razão mínima a ser assegurada pela Cedente mensalmente, qual seja, o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais de um Mês de Competência,

consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, trazido a valor presente pela mesma taxa da Atualização Monetária dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor dos CRI Série B integralizados até então, calculado conforme o Termo de Securitização e posicionado no último dia do Mês de Competência;

"Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias":

a recompra facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias a ser realizada pela Cedente, a seu exclusivo critério e conveniência, nos termos e condições estipulados no Contrato de Cessão;

"Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias":

a recompra obrigatória de qualquer dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias a ser realizada pela Cedente diante da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, nos termos e condições estipulados no Contrato de Cessão;

"Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias":

a recompra obrigatória da totalidade dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias a ser realizada pela Cedente diante da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, nos termos e condições estipulados no Contrato de Cessão;

"Regulamento":

o regulamento da Câmara;

"Relatório de Medição":

cada relatório de evolução de obras do Empreendimento Imobiliário, elaborado pelo Medidor de Obras;

"Relatório Semestral de Verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais":

cada relatório elaborado conforme o modelo constante do Anexo I-B ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, contendo a indicação dos valores destinados às obras do Empreendimento Imobiliário no respectivo período, conforme Cronograma Indicativo da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço das obras do Empreendimento Imobiliário, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis das obras do Empreendimento Imobiliário e/ou de

	empresa especializada contratada pela Cedente para este fim, referentes aos gastos incorridos nas obras dos Empreendimento Imobiliário no semestre anterior;
" <u>Relatório do Servicer</u> ":	relatório de auditoria preparado pelo Servicer;
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, instituído pela Emissora na forma da Lei 14.430 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado 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 à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis;
" <u>Remuneração</u> ":	os juros à taxa de 8,0000% (oito por cento) ao ano, considerando um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme o previsto neste Termo de Securitização;
" <u>Resgate Antecipado das Notas Comerciais em Decorência do Vencimento Antecipado</u> ":	o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, a ser realizado pela Emitente das Notas Comerciais, diante da decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos e condições estipulados no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
" <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ":	o resgate antecipado total dos CRI, a ser realizado de acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização;
" <u>Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais</u> ":	o resgate antecipado voluntário da totalidade das Notas Comerciais, a ser realizado pela Emitente das Notas Comerciais, a seu exclusivo critério e conveniência, nos termos e condições estipulados no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
" <u>Resolução CVM 9</u> ":	é a Resolução da CVM nº 9, de 28 de outubro de 2020, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 17</u> ":	é a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

" <u>Resolução CVM 30</u> ":	é a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	é a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 160</u> ":	é a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
" <u>Revolvência</u> ":	a revolvência dos Créditos Imobiliários Lastro, a ser realizada, caso aplicável, conforme os termos e condições previstos neste Termo de Securitização;
" <u>Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI</u> ":	significa o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI remanescente após amortizações, incorporação da Remuneração dos CRI e Atualização Monetária dos CRI a cada período, se houver;
" <u>Servicer</u> ":	a CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA. , sociedade limitada com sede no Município de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Sala 1306, Ed. Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.684.227/0001-21;
" <u>Tabela Vigente</u> ":	a tabela constante do <u>Anexo II</u> a este Termo de Securitização, que poderá vir a ser modificada pela Emissora de tempos em tempos em função de reflexos da Ordem de Pagamentos, dos recebimentos dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, e demais hipóteses de amortização previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização;
" <u>Taxa de Administração</u> " ou " <u>Taxa de Gestão Líquida</u> ":	a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 21.900,00 (vinte e um mil e novecentos reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
" <u>Termo de Securitização</u> ":	este " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das</i>

1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações Ltda.”;

“Termo de Emissão de Notas Comerciais”: o “Termo de Emissão de Notas Comerciais Estruturais da 1ª (Primeira) Emissão, Em Série Única, da Calisto Empreendimentos e Participações Ltda.”;

“Tributos”: todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma dos Documentos da Operação;

“Valor da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias”: o valor da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, o qual corresponderá (i) ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias objeto da referida recompra; (ii) adicionado das Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado, conforme indicadas pela Securitizadora, proporcional ao montante do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias considerando sua representatividade na carteira dos Créditos Imobiliários Lastro;

“Valor da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias”: o valor correspondente à soma (i) do saldo devedor dos CRI, considerando a Atualização Monetária dos CRI e a Remuneração dos CRI incorridos até então, devido e não pago até a data da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, calculado conforme o Termo de Securitização, proporcional ao montante do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias a serem recomprados considerando sua representatividade na carteira dos Créditos Imobiliários Lastro; e (ii) de todas as Despesas Recorrentes da Operação incorridas e em aberto até a data da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliária, e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, conforme previstas no Termo de Securitização e indicadas pela Securitizadora, no montante proporcional

ao valor do saldo devedor dos CRI, considerando a Atualização Monetária dos CRI e da Remuneração dos CRI incorridos até então, devido e não pago até a data da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, calculado conforme o Termo de Securitização, proporcional ao montante do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias a serem recomprados considerando sua representatividade na carteira dos Créditos Imobiliários Lastro;

“Valor do Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais”:

o valor do Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais, o qual composto pela soma (i) do valor integral do saldo devedor das Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, a atualização monetária das Notas Comerciais e a remuneração das Notas Comerciais incorridos até então, devido e não pago até a data do Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais; e (ii) de todas as Despesas Recorrentes da Operação incorridas e em aberto até a data do Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais, e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, conforme previstas no Termo de Securitização e indicadas pela Securitizadora, no montante proporcional ao valor do saldo devedor total das Notas Comerciais (considerando o valor integral do saldo devedor das Notas Comerciais, incluindo a Atualização Monetária e a Remuneração incorridos devido e não pago até a data do Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais) com relação ao saldo devedor total dos CRI (considerando o valor integral do saldo devedor dos CRI, incluindo a Atualização Monetária dos CRI e a Remuneração dos CRI incorridos devido e não pago até a data do Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais);

“Valor de Resgate das Notas Comerciais por Vencimento Antecipado”:

o valor do resgate das Notas Comerciais pela decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais corresponderá (i) ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais; (ii) adicionado das Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado, conforme indicadas pela Securitizadora, proporcional ao montante do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais considerando sua

representatividade na carteira dos Créditos Imobiliários Lastro;

“Valor do Fundo de Obras”: o valor correspondente a R\$ 62.213.577,26 (sessenta e dois milhões, duzentos e treze mil, quinhentos e setenta e sete reais e vinte e seis centavos)

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI Série A”: o montante integral da integralização dos CRI Série A, podendo, a exclusivo critério da Securitizadora, ser constituído o Fundo de Reserva CRI Série A em valor inferior;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI Série B”: o valor correspondente às 2 (duas) próximas parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI Série B até então integralizados, inclusive conforme aumentadas de tempos em tempos em razão de liquidações ou antecipações;

“Valor Nominal Unitário”: significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais);

“Valor Nominal Unitário Atualizado”: significa o Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado pela Atualização Monetária, nos termos deste Termo de Securitização;

“Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”: é o vencimento antecipado das Notas Comerciais, que ocorrerá mediante a verificação das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização; e

“WAM Incorporação”: a **WAM INCORPORAÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, Quadra B016, Lotes 16/17, Pavimento Comercial nº 30, Bloco Tokyo Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74.810-000, no Município de Goiânia, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.855.842/0001-07.

1.2. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base nas deliberações tomadas em sede de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 10 de fevereiro de 2021 e cuja ata foi registrada perante a JUCESP sob o nº 214.827/21-5 em 12 de maio de 2021, na qual se aprovou a emissão de série de CRI em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

1.2.1. A Securitizadora declara, de forma irrevogável e irretratável, que as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio aprovadas por meio das deliberações previstas na cláusula 1.2 acima não têm valor agregado equivalente ou superior a R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nesta data, e que a presente Emissão não fará com que tais emissões tenham valor agregado equivalente ou superior a R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), nesta data

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Este Termo e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei 14.430, que assinará a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização, bem como serão registrados na B3 para fins de instituição do regime fiduciário pleno sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

2.2. Os CRI serão objeto de Oferta Pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, seguindo o rito de registro automático de distribuição conforme seu artigo 26, inciso VIII.

2.3. Em atendimento à Resolução CVM 60, são apresentadas, nos Anexos III, IV e V a este Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

2.4. Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente realizada por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

2.5. Uma vez realizada a distribuição dos CRI com a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério da Emissora, por meio do Coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LASTRO

Créditos Imobiliários Lastro

3.1. Os Créditos Imobiliários Lastro vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização e representados pelas CCI, bem como suas características específicas, estão descritos nos Anexos I-A e I-D ao presente instrumento, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

3.1.1. Conforme verificado pela Securitizadora, no momento de sua cessão à Securitizadora, os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias cumprem os Critérios de Elegibilidade.

3.2. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários Lastro possuem valor nominal total de R\$ 553.031.394,51 (quinhentos e cinquenta e três milhões, trinta e um mil e trezentos e noventa e quatro reais e cinquenta e um centavos), posicionado conforme a soma do valor dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais na data de emissão das Notas Comerciais, que foi R\$ 185.000.000 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), e dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, que foi de R\$ 368.031.393,51 (trezentos e sessenta e oito milhões, trinta e um mil e trezentos e noventa e quatro reais e cinquenta e um centavos), de acordo com o Relatório do Servicer (conforme definido no Contrato de Cessão). Os Créditos Imobiliários Lastro foram vinculados aos CRI por via deste Termo de Securitização.

3.3. Os Créditos Imobiliários Lastro são segregados do patrimônio próprio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista neste Termo de Securitização.

3.4. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito deste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários Lastro e as Garantias agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX abaixo.

Custódia

3.5. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda de 1 (uma) via de cada Escritura de Emissão de CCI assinada de forma digital, e eventuais aditamentos, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o caso, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

3.5.1 Para fins de negociação, as CCI serão registradas pela Instituição Custodiante no Sistema de Negociação da B3.

Aquisição dos Créditos Imobiliários Lastro

3.6. Os Créditos Imobiliários Notas Comerciais foram adquiridos pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, na forma do Termo de Emissão de Notas Comerciais, as quais serão integralizadas com parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI.

3.7. Os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias foram cedidos à Emissora pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, e, em contrapartida, a Cedente receberá o Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

3.8. Conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Emitente das Notas Comerciais e a Cedente autorizaram a realização das retenções de recursos pela Securitizadora em

relação ao valor de integralização das Notas Comerciais e ao Preço de Cessão, conforme previstas nos Documentos da Operações, incluindo para os recursos necessários para a composição do Fundo de Obras, dos Fundos de Reserva e do Fundo de Despesas.

3.9. Conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais, a subscrição das Notas Comerciais foi plenamente aperfeiçoada e não está condicionada à implementação de nenhuma condição, de modo que a Emissora é titular dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais. O pagamento de seu valor de integralização, entretanto, somente ocorrerá à medida em que cumpridas as Condições Precedentes para Desembolso dos Recursos. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes para Desembolso dos Recursos em até 90 (noventa) dias contados desta data, sem que qualquer penalidade seja imposta à Securitizadora, a Securitizadora não mais terá a obrigação de integralizar as Notas Comerciais, que poderão ser canceladas pela Emitente das Notas Comerciais, assim como as CCI Notas Comerciais, e o Contrato de Cessão poderá ser considerado resolvido de pleno direito pela Securitizadora, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes, cabendo à Securitizadora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias já transferidos, inclusive por meio da B3, ficando autorizado o cancelamento, pela Cedente, das CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias, e a Operação não será mais realizada. Neste caso, a Cedente deverá reembolsar a Securitizadora e os prestadores de serviço da Operação por todas as despesas incorridas, desde que devidamente comprovadas, conforme aplicáveis.

3.10. Conforme o Contrato de Cessão, a cessão dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias foi plenamente aperfeiçoada e não está condicionada à implementação de nenhuma condição. O pagamento do Preço da Cessão, entretanto, somente ocorrerá à medida em que cumpridas as Condições Precedentes para Desembolso dos Recursos.

3.11. Durante os 180 (cento e oitenta) primeiros meses a contar da Data de Emissão dos CRI, fica permitida a aquisição, pela Securitizadora, de Novos Créditos Imobiliários Lastro com a utilização de recursos originados pelos Créditos Imobiliários Lastro e demais bens e direitos que compõem o lastro dos CRI, no âmbito da Revolvência.

3.12. A Revolvência somente poderá ocorrer desde que os Novos Créditos Imobiliários Lastro atendam, cumulativamente, os Critérios de Elegibilidade e os seguintes critérios adicionais:

- (i) sejam oriundos de Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias;
- (ii) sejam cedidos pela Cedente; e

sejam representados por cédulas de crédito imobiliário emitidas pela Securitizadora e custodiadas pela Instituição Custodiante.

3.12.1. Caso ocorra a Revolvência, as Partes deverão aditar o Contrato de Cessão para modificar seu objeto, de modo a abranger os Novos Créditos Imobiliários Lastro cedidos e indicar os termos e condições de sua cessão.

3.12.2. A Cedente se comprometeu a praticar todos os atos necessários à efetivação das cessões de Novos Créditos Imobiliários Lastro a serem realizadas para dar efeito à Revolvência, nos termos solicitados pela Securitizadora, de tempos em tempos.

Forma de pagamento dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais e dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais

3.13. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais serão diretamente creditados pela Emitente das Notas Comerciais na Conta Centralizadora, conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.14. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais serão diretamente creditados pelos Adquirentes das Frações Imobiliárias na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão, seja em decorrência da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, como da Cessão Fiduciária dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente.

3.15. Salvo se de outra forma acordado entre Securitizadora, a Emitente das Notas Comerciais e a Cedente, os valores recebidos pela Securitizadora a título de integralização dos CRI terão sua destinação dividida entre a integralização das Notas Comerciais e o pagamento do Preço da Cessão de acordo com a proporção que os Créditos Imobiliários Notas Comerciais e que os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias representem no cômputo total dos Créditos Imobiliários Lastro vinculados aos CRI, verificada pela Securitizadora na data do pagamento, sendo certo que será direcionado à integralização das Notas Comerciais o montante de liquidação de até 185.000 (cento e oitenta e cinco mil) CRI e ao pagamento do Preço da Cessão o montante de liquidação de até 368.000 (trezentos e sessenta e oito mil) CRI.

Cobrança dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais e Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais

3.16. A cobrança dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais será realizada diretamente pela Emissora.

3.17. A Securitizadora, na qualidade de beneficiária dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, tem todas as prerrogativas e direitos referentes a sua cobrança e recebimento. No entanto, por mera liberalidade da Securitizadora, a qual poderá ser revogada a qualquer tempo nos termos do Contrato de Cessão, a administração ordinária e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais continuará sob responsabilidade da Cedente a qual poderá, ainda, terceirizar este serviço para empresa terceira de sua escolha, exclusivamente mediante validação da Securitizadora, e consistirá na realização de, exemplificativamente (i) envio dos boletos de cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais; (ii) verificação e cobrança dos Adquirentes das Frações

Imobiliárias inadimplentes; (iii) atualização de saldo devedor dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais; (iv) verificação e efetivação de distratos; (v) manutenção, arquivamento e guarda de toda a documentação referente aos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais; (vi) dentre outras atividades relacionadas à administração de carteira de recebíveis. A Securitizadora também poderá determinar alterações nas rotinas de administração ordinária e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais a qualquer tempo, observados os termos deste Termo de Securitização.

3.18. Caso (i) a Cedente não desempenhe de forma eficiente, a critério exclusivo da Securitizadora, quaisquer de suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais previstas no Contrato de Cessão ou no Contrato de Servicing, ou o faça com negligência, imprudência ou imperícia, observado o prazo de cura de 90 (noventa) dias contados de sua notificação; (ii) a Cedente, por ato doloso e/ou de má-fé, a critério exclusivo da Securitizadora, descumpra suas obrigações referentes à administração ordinária e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais previstas no Contrato de Cessão ou no Contrato de Servicing; ou (iii) por força de disposição regulatória a que a Operação de securitização esteja submetida, poderá a Securitizadora, no intuito de preservar os pagamentos aos Titulares dos CRI, exigir a transferência de toda a administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais para o Servicer ou um terceiro de sua escolha, conforme a necessidade, dentre as empresas autorizadas, às expensas da Cedente, ficando dispensada a aprovação em Assembleia para tanto.

Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários Lastro

3.19. Na Data de Emissão, a carteira de Créditos Imobiliários Lastro está concentrada em 2 (duas) pessoas jurídicas, quais sejam, a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais, que respondem por mais de 20% (vinte por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários Lastro. A Cedente e a Emitente das Notas Comerciais são entidades que tiveram suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à Data de Emissão dos CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e auditadas por auditor independente registrado na CVM, cumprindo, portanto, o requisito do artigo 43-A da Resolução CVM 60.

Pagamentos Antecipados dos Créditos Imobiliários Lastro

3.20. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias. A Cedente poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério e conveniência, realizar a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, mediante notificação formal à Securitizadora nesse sentido, com cópia ao Agente Fiduciário, enviado com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da efetiva data de recompra, sem a incidência de qualquer prêmio. Nessa hipótese, a Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez e de forma conjunta, na efetiva data de recompra, o

Valor da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias.

3.21. Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias.

Caso qualquer dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias venha a incorrer em qualquer das Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, a Cedente ficará obrigada a realizar a Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, mediante o pagamento do valor correspondente ao saldo devedor do Crédito Imobiliário Compra e Venda de Frações Imobiliárias a ser recomprado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis. A Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias obedecerá a Ordem de Pagamentos e demais procedimentos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão, e somente será realizada se a Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor estiver desequilibrada, e em montante suficiente para o reenquadramento.

3.22. Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias.

Caso qualquer das situações a seguir listadas venha a ocorrer ("Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias"), a Cedente se obriga a realizar a Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, caso aplicável:

- (a) a declaração, pela Securitizadora, do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, observadas as condições e procedimentos do Termo de Emissão das Notas Comerciais;
- (b) a não formalização e/ou registro das Garantias de acordo com os prazos e procedimentos estipulados neste Contrato de Cessão, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a excussão das Garantias conferidas à Securitizadora;
- (c) descumprimento, pela Cedente, pela Emitente das Notas Comerciais e/ou pela WAM Incorporação de qualquer de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária; ou 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;
- (d) caso a Cedente ou quaisquer sociedades que a controlarem, direta ou indiretamente, de forma isolada ou compartilhada ("Controladoras"), a Emitente das Notas Comerciais e/ou a WAM Incorporação venham a (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores,

independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

(e) se houver, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora (sem a necessidade de consulta aos titulares dos CRI em Assembleia dos Titulares dos CRI), a aprovação de deliberações societárias que tenham por objeto ou efeito, direto ou indireto, deliberar sobre qualquer uma das matérias abaixo relacionadas, sob pena de ineficácia perante as sociedades envolvidas, ou, sem prejuízo disso, caso ocorram quaisquer eventos que tenham por resultado qualquer dos atos abaixo relacionados:

(i) a alteração do controle atual, direto ou indireto, da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, mediante a inclusão, na estrutura societária da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, de terceiro estranho à avaliação de riscos da Operação pela Securitizadora realizada durante a formalização dos Documentos da Operação;

(ii) a alteração do controle da Cedente sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou os Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais;

(iii) a emissão de novas quotas ou ações representativas do capital social da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação ou de quaisquer outros títulos que confirmem direitos de participação societária na Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, bem como outorgas de opção de compra de quotas ou ações da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas ou ações representativas do capital social da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação;

(iv) a fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária ou transformação de tipo societário da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação que acarrete a alteração do controle atual, direto ou indireto, da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, mediante a inclusão, na estrutura societária da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, de terceiro estranho à avaliação de riscos da Operação pela Securitizadora realizada durante a formalização dos Documentos da Operação;

(v) a dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação;

(vi) a redução do capital social da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação;

(vii) a alteração do objeto social da Cedente e/ou da Emitente das Notas Comerciais, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais;

(viii) a distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios ou acionistas da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação antes da quitação integral das Obrigações Garantidas, num cenário em que esteja em curso o descumprimento de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação pela Cedente e/ou pelas Garantidoras;

(ix) a participação, pela Cedente e/ou por suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, em qualquer operação ou negócio que faça com que as declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação deixem de ser verdadeiras;

(x) a participação, pela Cedente e/ou por suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, em qualquer operação ou negócio que possa afetar sua capacidade de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação; e/ou

(xi) a participação, pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais, como sócia ou acionista, em quaisquer outras sociedades que não sejam objeto de participação societária nesta data, sendo certo que a Cedente e/ou a Emitente das Notas Comerciais e/ou a WAM Incorporação deverão comunicar a Securitizadora a respeito da possibilidade de ocorrer qualquer ato societário que vise deliberar sobre qualquer as matérias acima indicadas, ou que produza seus efeitos, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização dos referidos atos societários;

(f) caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente e/ou da Emitente das Notas Comerciais, e possam comprometer o cumprimento de quaisquer obrigações, presentes e futuras, estabelecidas nos Documentos da Operação, a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais (conforme definida no Termo de Emissão de Notas Comerciais) e/ou a origem de Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente;

(g) se houver, em data posterior à da celebração do Contrato de Cessão, protesto legítimo de títulos contra a Cedente e/ou suas Controladoras e/ou contra a Emitente das Notas Comerciais e/ou contra a WAM Incorporação em valor individual igual ou maior do que R\$

1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

(h) no caso de não cumprimento ou não impugnação, com a obtenção de efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial condenatória proferida em data posterior à da celebração do Contrato de Cessão, contra a Cedente e/ou suas Controladoras e/ou contra a Emitente das Notas Comerciais e/ou contra a WAM Incorporação, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(i) a existência de processo de cumprimento de sentença ou execução de título movida em data posterior à da celebração do Contrato de Cessão em face da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, em valor individual igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem que tenha sido sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da sua ciência/intimação;

(j) caso a Securitizadora identifique e/os Relatórios de Medição indiquem desvios nas obras do Empreendimento Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, a (i) alterações injustificáveis ao cronograma de obras, incluindo sua prorrogação ou atraso na data final de entrega do Empreendimento Imobiliário ou mesmo a interrupção e/ou paralisação das obras; (ii) má qualidade de materiais, identificação de riscos estruturais e qualidade das obras; e/ou (iii) má gestão dos prestadores de serviços contratados para as obras;

(k) caso ocorram alterações relevantes no projeto do Empreendimento Imobiliário, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia da Securitizadora (sem a necessidade de consulta aos titulares dos CRI em Assembleia dos Titulares dos CRI) e do Medidor de Obras;

(l) caso não seja apresentado o "habite-se" ou documento equivalente emitido pela Prefeitura do Município do Empreendimento Imobiliário, em até 90 (noventa) Dias Úteis após o término da execução das obras de implantação do Empreendimento Imobiliário, prorrogáveis por igual período a exclusivo critério da Securitizadora (sem a necessidade de consulta aos titulares dos CRI em Assembleia dos Titulares dos CRI), ou constatar-se, a qualquer momento, que os requisitos para sua emissão não poderão ser de qualquer forma cumpridos pela Cedente;

(m) caso a Cedente realize alterações de qualquer natureza na administração do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, tais como, exemplificativamente mas não exaustivamente, decisões referentes à forma de administração, propaganda, marketing, estratégia de vendas, política de renegociação etc., (i) sem notificar previamente a Securitizadora a respeito da intenção de realizar tais alterações, com, ao menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência com relação à data que se pretende implementá-las, sendo certo que a Securitizadora, dentro deste prazo

e sem a necessidade de consulta aos titulares dos CRI em Assembleia dos Titulares dos CRI, poderá não aprovar a implementação de tais alterações; e/ou (ii) em descumprimento a qualquer manifestação da Securitizadora contrária à realização de tais alterações;

- (n) caso a Cedente descumpra quaisquer obrigações relativas à Revolvência;
- (o) caso as declarações prestadas pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais e/ou pela WAM Incorporação, no âmbito dos Documentos da Operação, se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;
- (p) alteração das declarações da Cedente e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, em relação àquelas prestadas nos Documentos da Operação por ocasião de sua assinatura, exceto por aquelas cuja alteração é uma consequência intrínseca da celebração dos Documentos da Operação;
- (q) não regularização de deficiências e/ou pendências relacionadas aos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias e/ou aos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais apontadas nos relatórios periódicos do Servicer no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido;
- (r) alteração dos termos e condições dos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias em desacordo com o Contrato de Servicing;
- (s) caso a Cedente e/ou suas Controladoras e/ou a Emitente das Notas Comerciais e/ou a WAM Incorporação tomem qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais e/ou dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais ou no Empreendimento Imobiliário;
- (t) caso os Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensão ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;
- (u) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação e sociedades sob controle comum, no âmbito de mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional em valor individual igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (v) caso a Cedente assuma e/ou efetue o pagamento de obrigações, despesas, custos e dívidas referentes a qualquer negócio alheio à consecução do Empreendimento Imobiliário, ou, ainda, caso a Cedente pratique atos que possam colocar em risco (i) sua capacidade de cumprimento de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação; (ii) a

continuidade de suas atividades e/ou do Empreendimento Imobiliário; e/ou (iii) o recebimento de pagamentos dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais;

(w) caso qualquer das Controladoras e/ou a Emitente das Notas Comerciais e/ou a WAM Incorporação pratiquem atos que possam colocar em risco (i) a capacidade da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação de cumprimento de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação; (ii) a continuidade das atividades da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação e/ou do Empreendimento Imobiliário; e/ou (iii) o recebimento de pagamentos dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais;

(x) caso qualquer sócio da Cedente questione, judicialmente, a existência, validade ou eficácia de qualquer dos Documentos da Operação;

(y) depósito, pelos respectivos Adquirentes das Frações Imobiliárias, de valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais em conta distinta da Conta Centralizadora que não sejam repassados à Securitizadora no prazo máximo de 30 (trinta) dias determinado neste Contrato de Cessão, ainda que se constate *a posteriori* o repasse em inobservância do referido prazo;

(z) depósito, pela Emitente das Notas Comerciais, de valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais em conta distinta da Conta Centralizadora;

(aa) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais e/ou pela WAM Incorporação, de suas obrigações assumidas em quaisquer dos Documentos da Operação, sem a prévia autorização dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia;

(bb) arresto, sequestro ou penhora de bens da Cedente e/ou e de seus Controladores e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação;

(cc) ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pela Cedente e/ou da Emitente das Notas Comerciais;

(dd) instauração de ações ou processos (judiciais ou administrativos) envolvendo o Empreendimento Imobiliário que afetem a venda de suas Frações Imobiliárias;

(ee) utilização dos recursos captados pela Emitente das Notas Comerciais com a emissão das Notas Comerciais em desconformidade com a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais;

(ff) caso a Cedente, suas Controladoras, a Emitente das Notas Comerciais e/ou a WAM Incorporação ou quaisquer outros sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam

condenadas por crime (principalmente os relacionados e/ou tipificados nas Normas Anticorrupção e Contra Lavagem de Dinheiro), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a desonrar o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores

3.21.1. Para os fins do disposto neste Termo de Securitização e exceto se expressamente previsto de forma diversa, será considerado controle de uma sociedade ou mais sociedades sobre outra o poder que tal(is) sociedade(s) tenha(m), por meio de seus direitos de sócio, que lhe(s) confira(m), de modo permanente, de forma isolada ou em bloco, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da outra sociedade, na forma do artigo 243, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.

3.21.2. Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, exceto por aquelas em que conste expressamente a desnecessidade da realização de Assembleia de Titulares dos CRI, a Securitizadora convocará uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a exigência da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias contra a Cedente, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia de Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco de perecimento imediato do direito, exigir a imediata Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, a exclusivo critério da Securitizadora.

3.21.3. Quando notificados sobre a exigência de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais obrigam-se a recomprar os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, prorrogáveis a exclusivo critério da Securitizadora, contados da data de tal notificação.

3.21.4. O valor da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias corresponderá ao Valor da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias.

3.21.5. O não cumprimento da obrigação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias no prazo e forma ora estabelecidos ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora, sem prejuízo da imediata execução das Garantias, para saldar as Obrigações Garantidas.

3.21.5.1. Os custos necessários à formalização da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, quitação integral dos CRI e extinção do Patrimônio Separado serão arcados com recursos presentes na Conta Centralizadora. Não havendo recursos suficientes, o excedente será arcado pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais, de forma solidária.

3.21.6. Sem prejuízo da configuração de uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, e inclusive em caso de descumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Operação que não configurem tais hipóteses, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Cedente, pela WAM Incorporação e/ou pela Emitente das Notas Comerciais, e como forma de penalidade alternativa à Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, reter quaisquer pagamentos previstos à Cedente e/ou à Emitente das Notas Comerciais nos termos dos Documentos da Operação até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de, a qualquer momento, independentemente de qualquer formalidade, evoluir uma situação de retenção para uma situação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias a qualquer momento, nos termos do Contrato de Cessão. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, a não ser que seja decretada a Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliária em decorrência da ocorrência de tal Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores para pagar os valores devidos aos Titulares dos CRI.

3.21.6.1. A Securitizadora poderá, em linha com o acima disposto, reter pagamentos devidos à Cedente no caso desta estar inadimplente quanto às obrigações assumidas no Contrato de Servicing, ou quanto às obrigações de formalização previstas na Cláusula Terceira do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.21.6.2. A Securitizadora poderá, ainda, utilizar recursos retidos na Conta Centralizadora que seriam liberados à Cedente e/ou à Emitente das Notas Comerciais para a compensação de quaisquer obrigações devidas pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais e/ou pela WAM Incorporação no âmbito da Operação, incluindo, mas não se limitando a custos de prestadores de serviços e valores devidos aos Titulares dos CRI

3.23. Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais. A Emitente poderá, a seu exclusivo critério e conveniência, realizar o Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais, mediante requerimento formal à Securitizadora nesse sentido, com cópia ao Agente Fiduciário, enviado com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da efetiva data do Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais, sem a incidência de qualquer prêmio. O valor do Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais será informado pela Securitizadora à Emitente e será o Valor do Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais.

3.24. Resgate Antecipado das Notas Comerciais em Decorrência do Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá, observado o disposto abaixo, declarar o Vencimento Antecipado das

Notas Comerciais, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais"):

(a) a exigência, pela Securitizadora, da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias (conforme definida no Contrato de Cessão), observadas as condições e procedimentos do Contrato de Cessão;

(b) a não formalização e/ou registro das Garantias de acordo com os prazos e procedimentos estipulados no Contrato de Cessão, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, ou caso por qualquer razão não seja possível a manutenção e/ou a excussão das Garantias conferidas à Securitizadora;

(c) descumprimento, pela Cedente, pela Emitente das Notas Comerciais e/ou pela WAM Incorporação de qualquer de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso seja uma obrigação não pecuniária; ou 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que se tornou devida referida obrigação, caso se trate de uma obrigação pecuniária;

(d) caso a Cedente ou quaisquer sociedades que a controlarem, direta ou indiretamente, de forma isolada ou compartilhada ("Controladoras"), a Emitente das Notas Comerciais e/ou a WAM Incorporação venham a (i) requerer sua recuperação judicial ou extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) propor plano de recuperação extrajudicial em face de qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; (iii) requerer sua falência, ter sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou, ainda, (iv) estar sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

(e) se houver, sem a prévia anuência, por escrito, da Securitizadora (sem a necessidade de consulta aos titulares dos CRI em Assembleia dos Titulares dos CRI), a aprovação de deliberações societárias que tenham por objeto ou efeito, direto ou indireto, deliberar sobre qualquer uma das matérias abaixo relacionadas, sob pena de ineficácia perante as sociedades envolvidas, ou, sem prejuízo disso, caso ocorram quaisquer eventos que tenham por resultado qualquer dos atos abaixo relacionados:

i) a alteração do controle atual, direto ou indireto, da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, mediante a inclusão, na estrutura societária da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, de terceiro estranho à avaliação de riscos da Operação pela Securitizadora realizada durante a formalização dos Documentos da Operação;

ii) a alteração do controle da Cedente sobre o Empreendimento Imobiliário e/ou os Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais;

iii) a emissão de novas quotas ou ações representativas do capital social da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação ou de quaisquer outros títulos que confirmam direitos de participação societária na Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, bem como outorgas de opção de compra de quotas ou ações da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, alienação, promessa de alienação, constituição de ônus ou gravames sobre as quotas ou ações representativas do capital social da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação;

iv) a fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária ou transformação de tipo societário da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação que acarrete a alteração do controle atual, direto ou indireto, da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, mediante a inclusão, na estrutura societária da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, de terceiro estranho à avaliação de riscos da Operação pela Securitizadora realizada durante a formalização dos Documentos da Operação;

v) a dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação;

vi) a redução do capital social da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação;

vii) a alteração do objeto social da Cedente e/ou da Emitente das Notas Comerciais, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais;

viii) a distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos aos sócios ou acionistas da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação antes da quitação integral das Obrigações Garantidas, num cenário em que esteja em curso o descumprimento de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação pela Cedente e/ou pelas Garantidoras;

ix) a participação, pela Cedente e/ou por suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, em qualquer operação ou negócio que faça com que as declarações e garantias prestadas nos Documentos da Operação deixem de ser verdadeiras;

x) a participação, pela Cedente e/ou por suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, em qualquer operação ou negócio que possa afetar sua capacidade de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação; e/ou

xi) a participação, pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais, como sócia ou acionista, em quaisquer outras sociedades que não sejam objeto de participação societária nesta data;

sendo certo que a Cedente e/ou a Emitente das Notas Comerciais e/ou a WAM Incorporação deverão comunicar a Securitizadora a respeito da possibilidade de ocorrer qualquer ato societário que vise deliberar sobre qualquer das matérias acima indicadas, ou que produza seus efeitos, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data prevista para a realização dos referidos atos societários;

(f) caso ocorra a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente e/ou da Emitente das Notas Comerciais, e possam comprometer o cumprimento de quaisquer obrigações, presentes e futuras, estabelecidas nos Documentos da Operação, a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais e/ou a originação de Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente;

(g) se houver, em data posterior à da celebração deste Termo de Emissão, protesto legítimo de títulos contra a Cedente e/ou suas Controladoras e/ou contra a Emitente das Notas Comerciais e/ou contra a WAM Incorporação em valor individual igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

(h) no caso de não cumprimento ou não impugnação, com a obtenção de efeito suspensivo, de qualquer decisão ou sentença judicial condenatória proferida em data posterior à da celebração deste Termo de Emissão, contra a Cedente e/ou suas Controladoras e/ou contra a Emitente das Notas Comerciais e/ou contra a WAM Incorporação, em valor individual ou agregado igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(i) a existência de processo de cumprimento de sentença ou execução de título movida em data posterior à da celebração deste Termo de Emissão em face da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, em valor individual igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sem que tenha sido sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da sua ciência/intimação;

(j) caso a Securitizadora identifique e/os Relatórios de Medição indiquem desvios nas obras do Empreendimento Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, a (i) alterações injustificáveis ao cronograma de obras, incluindo sua prorrogação ou atraso na data final de entrega do Empreendimento Imobiliário ou mesmo a interrupção e/ou paralisação das obras; (ii) má qualidade de materiais, identificação de riscos estruturais e qualidade das obras; e/ou (iii) má gestão dos prestadores de serviços contratados para as obras;

(k) caso ocorram alterações relevantes no projeto do Empreendimento Imobiliário, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia da Securitizadora (sem a necessidade de consulta aos titulares dos CRI em Assembleia dos Titulares dos CRI) e do Medidor de Obras;

(l) caso não seja apresentado o "habite-se" ou documento equivalente emitido pela Prefeitura do Município do Empreendimento Imobiliário, em até 90 (noventa) Dias Úteis após o término da execução das obras de implantação do Empreendimento Imobiliário, prorrogáveis por igual período a exclusivo critério da Securitizadora (sem a necessidade de consulta aos titulares dos CRI em Assembleia dos Titulares dos CRI), ou constatar-se, a qualquer momento, que os requisitos para sua emissão não poderão ser de qualquer forma cumpridos pela Cedente;

(m) caso a Cedente realize alterações de qualquer natureza na administração do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, tais como, exemplificativamente mas não exaustivamente, decisões referentes à forma de administração, propaganda, marketing, estratégia de vendas, política de renegociação etc., (i) sem notificar previamente a Securitizadora a respeito da intenção de realizar tais alterações, com, ao menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência com relação à data que se pretende implementá-las, sendo certo que a Securitizadora, dentro deste prazo e sem a necessidade de consulta aos titulares dos CRI em Assembleia dos Titulares dos CRI, poderá não aprovar a implementação de tais alterações; e/ou (ii) em descumprimento a qualquer manifestação da Securitizadora contrária à realização de tais alterações;

(n) caso a Cedente descumpra quaisquer obrigações relativas à Revolvência (conforme definido no Contrato de Cessão);

(o) caso as declarações prestadas pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais e/ou pela WAM Incorporação, no âmbito dos Documentos da Operação, se provem falsas ou se revelarem incorretas ou enganosas;

(p) alteração das declarações da Cedente e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, em relação àquelas prestadas nos Documentos da Operação por ocasião de sua assinatura, exceto por aquelas cuja alteração é uma consequência intrínseca da celebração dos Documentos da Operação;

(q) não regularização de deficiências e/ou pendências relacionadas aos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias e/ou aos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais apontadas nos relatórios periódicos do Servicer no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido;

(r) alteração dos termos e condições dos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias em desacordo com o Contrato de Servicing;

(s) caso a Cedente e/ou suas Controladoras e/ou a Emitente das Notas Comerciais e/ou a WAM Incorporação tomem qualquer outro tipo de decisão aqui não relacionada e que venha a causar um efeito adverso na adimplência dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais e/ou dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais ou no Empreendimento Imobiliário;

(t) caso os Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensão ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(u) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Cedente e/ou de suas Controladoras e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação e sociedades sob controle comum, no âmbito de mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional em valor individual igual ou maior do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou agregado, em valor igual ou maior do que R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(v) caso a Cedente assuma e/ou efetue o pagamento de obrigações, despesas, custos e dívidas referentes a qualquer negócio alheio à consecução do Empreendimento Imobiliário, ou, ainda, caso a Cedente pratique atos que possam colocar em risco (i) sua capacidade de cumprimento de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação; (ii) a continuidade de suas atividades e/ou do Empreendimento Imobiliário; e/ou (iii) o recebimento de pagamentos dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais;

(w) caso qualquer das Controladoras e/ou a Emitente das Notas Comerciais e/ou a WAM Incorporação pratiquem atos que possam colocar em risco (i) a capacidade da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação de cumprimento de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação; (ii) a continuidade das atividades da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação e/ou do Empreendimento Imobiliário; e/ou (iii) o recebimento de pagamentos dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais;

(x) caso qualquer sócio da Cedente questione, judicialmente, a existência, validade ou eficácia de qualquer dos Documentos da Operação;

(y) depósito, pelos respectivos Adquirentes das Frações Imobiliárias, de valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais em conta distinta da Conta Centralizadora que não sejam repassados à Securitizadora no prazo máximo de 30 (trinta) dias determinado no Contrato de Cessão, ainda que se constate a posteriori o repasse em inobservância do referido prazo;

(z) depósito, pela Emitente das Notas Comerciais, de valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais em conta distinta da Conta Centralizadora;

(aa) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais e/ou pela WAM Incorporação, de suas obrigações assumidas em quaisquer dos Documentos da Operação, sem a prévia autorização dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia;

(bb) arresto, sequestro ou penhora de bens da Cedente e/ou e de seus Controladores e/ou da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação;

(cc) ocorrência de qualquer outro tipo de alavancagem financeira pela Cedente e/ou da Emitente das Notas Comerciais;

(dd) instauração de ações ou processos (judiciais ou administrativos) envolvendo o Empreendimento Imobiliário que afetem a venda de suas Frações Imobiliárias;

(ee) utilização dos recursos captados pela Emitente das Notas Comerciais com a emissão das Notas Comerciais em desconformidade com a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais; e/ou

(ff) caso a Cedente, suas Controladoras, a Emitente das Notas Comerciais e/ou a WAM Incorporação ou quaisquer outros sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os relacionados e/ou tipificados nas Normas Anticorrupção e Contra Lavagem de Dinheiro), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a desonrar o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores;

3.23.1. Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, exceto por aquelas em que conste expressamente a desnecessidade da realização de Assembleia de Titulares dos CRI, a Securitizadora convocará uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia de Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco de perecimento imediato do direito, declarar o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a exclusivo critério da Securitizadora.

3.23.2. Quando notificados sobre a declaração do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais obrigam-se a resgatar as Notas Comerciais no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, prorrogáveis a exclusivo critério da Securitizadora, contados da data de tal notificação.

3.23.3. O valor do Resgate das Notas Comerciais pela Decretação do Vencimento Antecipado corresponderá ao Valor de Resgate das Notas Comerciais por Vencimento Antecipado.

3.23.4. O não cumprimento da obrigação realizar o resgate da totalidade das Notas Comerciais após a declaração do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais no prazo e forma ora estabelecidos ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, enquanto perdurar a mora, sem prejuízo da imediata execução das Garantias, para saldar as Obrigações Garantidas.

3.23.5. Os custos necessários à formalização do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, quitação integral dos CRI e extinção do Patrimônio Separado serão arcados com recursos presentes na Conta Centralizadora. Não havendo recursos suficientes, o excedente será arcado pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais, de forma solidária.

3.23.6. Sem prejuízo da configuração de uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e inclusive em caso de descumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Operação que não configurem tais hipóteses, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, de acordo com a gravidade do inadimplemento pela Cedente, pela WAM Incorporação e/ou pela Emitente das Notas Comerciais, e como forma de penalidade alternativa ao Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, reter quaisquer pagamentos devidos à Cedente e/ou à Emitente das Notas Comerciais nos termos dos Documentos da Operação até o cumprimento da obrigação inadimplida. A Securitizadora permanecerá com a faculdade de, a qualquer momento, independentemente de qualquer formalidade, evoluir uma situação de retenção para uma situação de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais a qualquer momento. Até que a regularização da situação que motivou a retenção das devoluções aconteça, os pagamentos retidos não serão considerados para fins do cálculo da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, ou para o adimplemento de outras obrigações eventuais da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, a não ser que seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais em decorrência da ocorrência de tal Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, caso em que a Securitizadora poderá utilizar tais valores para pagar os valores devidos aos Titulares dos CRI.

3.23.7. A Securitizadora poderá, em linha com o acima disposto, reter pagamentos devidos à Cedente ou a Emitente no caso de inadimplemento quanto às obrigações assumidas no Contrato de Servicing, ou quanto às obrigações de formalização previstas na Cláusula Terceira do Contrato de Cessão.

3.25. Conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Cessão, aplicar-se-ão ao Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais, ao Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, à Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias e à Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias as seguintes regras:

(i) a Emitente das Notas Comerciais somente poderá realizar o Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais caso realize a Cedente também a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias;

(ii) a Cedente somente poderá realizar a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias caso Emitente das Notas Comerciais realize também o Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais;

(iii) o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais ensejará também a obrigação da Cedente de realizar a Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias; e

(iv) constitui Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias a ocorrência do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

Substituição dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias

3.26. Conforme o Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá requerer à Cedente a substituição dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias na hipótese de existência de vícios comprovados em sua cessão que possam vir a afetar sua cobrança, incluindo, por exemplo, falhas na formalização de Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias. Caso considere necessário realizar a substituição de Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, nos termos desta cláusula, a Securitizadora (a) solicitará à Cedente que apresente, no prazo de até 30 (trinta) dias contado a partir da data do pedido, prorrogável por 30 (trinta) dias adicionais, a critério da Securitizadora (sem a necessidade de consulta aos Titulares de CRI em Assembleia dos Titulares dos CRI), que apresente novos créditos imobiliários que atendam e/ou façam com que sejam atendidos os Critérios de Elegibilidade, conforme verificados pela Securitizadora; (b) submeterá a substituição de Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias à aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, a ser realizada conforme os procedimentos e prazos estabelecidos no Termo de Securitização; e (c) caso a substituição de Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias seja aprovada na Assembleia de Titulares dos CRI, a Cedente, a Securitizadora, a Emitente das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante deverão proceder à formalização da substituição de Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias mediante a assinatura dos aditamentos necessários a este Contrato de Cessão, à Escritura de Emissão de CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias e ao Termo de Securitização no prazo de até 30 (trinta) dias após a

realização da referida Assembleia dos Titulares dos CRI, prorrogável por 30 (trinta) dias adicionais, a critério da Securitizadora (sem a necessidade de consulta aos Titulares de CRI em nova Assembleia dos Titulares dos CRI).

Multa Indenizatória Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias

3.27. Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, de qualquer um dos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias, de modo que não seja operacionalizada a Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, a Cedente se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora a Multa Indenizatória Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias.

Multa Indenizatória Notas Comerciais

3.28. Caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, das Notas Comerciais, de modo que não seja operacionalizado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Emitente se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora a Multa Indenizatória Notas Comerciais.

Guarda de Documentos

3.29. Nos termos da Escritura de Emissão de CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias, conforme contratadas pela Instituição Custodiante para tal finalidade, na forma facultada pelo artigo 34, § 1º, da Resolução CVM 60, a Cedente deverá atuar na condição de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias. A Instituição Custodiante, no entanto, não se eximiu das responsabilidades pela guarda dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, conforme determina o artigo 34 da Resolução CVM 60. A Securitizadora poderá, às expensas da Cedente, exigir a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias caso referida contratação venha a ser exigida (i) em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida; ou (ii) como medida de salvaguarda, de necessidade comprovada, aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias em benefício dos CRI.

3.30. Nos termos da Escritura de Emissão de CCI Notas Comerciais, conforme contratadas pela Instituição Custodiante para tal finalidade, na forma facultada pelo artigo 34, § 1º, da Resolução CVM 60, a Emitente das Notas Comerciais deverá atuar na condição de fiel depositária dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais. A Instituição Custodiante, no entanto, não se eximiu das responsabilidades pela guarda dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais, conforme determina o artigo 34 da Resolução CVM 60. A Securitizadora poderá, às expensas da Cedente, exigir a contratação de empresa especializada para a guarda das vias originais dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais caso referida contratação venha a ser exigida (i) em razão de disposição regulatória a que a Securitizadora esteja submetida; ou (ii) como medida de salvaguarda, de necessidade comprovada, aos direitos de cobrança, recebimento e/ou execução dos Créditos Imobiliários dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais em benefício dos CRI.

3.31. A Instituição Custodiante fará a guarda de 1 (uma) via de cada Escritura de Emissão de CCI.

Classificação ANBIMA

3.32. Conforme as regras da ANBIMA vigentes nesta data, de acordo com as características dos Créditos Imobiliários, os CRI têm a seguinte classificação:

I.	Categoria	Corporativo
II.	Concentração	Concentrado
III.	Tipo de segmento	Hotel
IV.	Tipo de contrato com lastro	Híbrido

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

4.1. Os CRI, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários Lastro possuem as seguintes características:

CRI Série A	CRI Série B
1. Emissão: 10ª;	1. Emissão: 10ª;
2. Série: 1ª;	2. Série: 2ª;
3. Quantidade de CRI: 378.000 (trezentos e setenta e oito mil);	3. Quantidade de CRI: 175.000 (cento e setenta e cinco mil);

4. Valor Global da Série: R\$ 378.000.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões de reais), na data de Emissão; 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de Emissão; 6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela vigente do Anexo II do Termo de Securitização; 7. Prazo de Emissão: 1.117 (mil cento e dezessete) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, os pagamentos de amortizações e juros estão de acordo com a tabela vigente do Anexo II do Termo de Securitização; 8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA/IBGE; 9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI; 10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Incorporação Mensal de Juros com Pagamento de Juros e Amortização Total na Data de Vencimento do CRI, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; 11. Regime Fiduciário: Sim;	4. Valor Global da Série: R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), na data de Emissão; 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de Emissão; 6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela vigente do Anexo II do Termo de Securitização; 7. Prazo de Emissão: 5.478 (cinco mil e quatrocentos e setenta e oito) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, os pagamentos de amortizações e juros estão de acordo com a tabela vigente do Anexo II do Termo de Securitização; 8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA/IBGE; 9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI; 10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Incorporação Mensal de Juros por 24 meses (inclusive) e, partir do 25º mês pagamento mensal de juros com Pagamento de Amortização Total na Data de Vencimento do CRI, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização; 11. Regime Fiduciário: Sim;
---	--

12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;	12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 28 de junho de 2024;	13. Data de Emissão: 28 de junho de 2024;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;	14. Local de Emissão: São Paulo/SP;
15. Data de Vencimento Final: 20 de julho de 2027;	15. Data de Vencimento Final: 20 de junho de 2039;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;	16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização;	17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização;
18. Coobrigação da Securitizadora: Não.	18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

4.2. Conforme facultado pelo artigo 35, § 4º, da Resolução CVM 60, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, mediante deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, a emissão de nova série de certificados de recebíveis imobiliários no âmbito da Emissão dos CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

4.2.1. Na hipótese acima prevista, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a implementação das medidas em referência.

4.2.2. Salvo se de outra forma deliberado pelos Titulares dos CRI na Assembleia de Titulares dos CRI que aprovar sua emissão, os certificados de recebíveis imobiliários adicionais acima referidos terão como lastro créditos imobiliários cedidos pela Cedente que atendam aos Critérios de Elegibilidade. Para viabilizar a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários adicionais acima referidos, sem prejuízo de outras alternativas que possam ser aprovadas pelos Titulares dos CRI e adotadas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que, na referida Assembleia dos Titulares dos CRI, (i) aprovem a liberação da Cessão Fiduciária de parte dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliários Cedidos Fiduciariamente para que tais créditos, observados os Critérios de Elegibilidade, sejam

cedidos à Securitizadora e, representados por novas cédulas de crédito imobiliário a serem emitidas pela Securitizadora, constituam o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários adicionais; e (ii) caso necessário, autorizem a Securitizadora a, a partir da data da Assembleia dos Titulares dos CRI, em razão da excepcionalidade da situação, deixar de exigir o cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor até a Data de Vencimento Final dos CRI. Para tanto, a Cedente se comprometeu, nos termos do Contrato de Cessão, a ceder tais créditos à Securitizadora, conforme seja por esta solicitado. As condições desta cessão, incluindo, mas sem se limitar a, preço, forma de pagamento e outros aspectos relevantes, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI na Assembleia dos Titulares dos CRI que aprovar a emissão adicional de certificados de recebíveis imobiliários e deverão ter condições equivalentes às estipuladas nos Documentos da Operação.

4.2.3. Este Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, deverá ser aditado para refletir a emissão adicional de certificados de recebíveis imobiliários, conforme aprovada em Assembleia de Titulares dos CRI, e a cessão acima referidas.

Distribuição

4.3. Os CRI serão objeto da Oferta Pública dos CRI, a ser automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160. A Oferta Pública dos CRI será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA para Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

4.3.1. Conforme a alínea "a" do artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160, a Oferta Pública dos CRI será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos dos artigos 11 e/ou 13 da Resolução CVM 30, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Profissionais; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30 deverão possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio.

4.4. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, estarem cientes de que:

- (i) a Oferta Pública dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição, conforme previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160;
- (ii) possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30; e
- (iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

4.5. O início da Oferta Pública dos CRI deverá ser informado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder por meio do Aviso ao Mercado referido no artigo 57 da Resolução CVM 160, a ser publicado nas páginas da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160, e encaminhado à CVM e a B3, na data do requerimento do registro automático da Oferta Pública dos CRI na CVM. O início do período de distribuição dos CRI, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da operação de subscrição dos CRI, somente terá início após a divulgação do Anúncio de Início, elaborado conforme o artigo 59 da Resolução CVM 160, nas páginas da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160. A Oferta Pública dos CRI será realizada conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.6. O prazo de colocação dos CRI será equivalente ao Prazo de Colocação, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

4.6.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta Pública dos CRI deverá ser divulgado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, assim que encerrado o Prazo de Colocação ou concluída a distribuição da integralidade dos CRI, mediante a publicação, nas páginas da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160, do Anúncio de Encerramento.

4.6.2. A aceitação da Oferta Pública dos CRI pelos Investidores Profissionais poderá se dar por meio da formalização de compromisso de investimento, nos termos previstos no artigo 18, §2º, da Resolução CVM 60 e no artigo 22, §6º, da Lei 14.430, observado o Prazo de Colocação para fins de subscrição dos CRI.

4.7. Em atendimento ao que dispõe o artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, os CRI da Oferta Pública dos CRI somente poderão ser revendidos (a) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta Pública dos CRI; (b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta Pública dos CRI, na medida em que trata-se de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos sobre os quais será instituído o Regime Fiduciário, originados da aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto nos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada; e (c) livremente entre Investidores Profissionais.

4.8. É admitida a distribuição parcial dos CRI, aplicando-se o disposto nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso, ao fim do Prazo de Colocação, tenha ocorrido a Colocação Mínima, conforme indicado no Contrato de Distribuição.

4.8.1. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta Pública dos CRI, condicionar sua adesão à Oferta Pública dos CRI a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta Pública dos CRI; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

4.8.2. No caso da cláusula 4.8.1 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

4.9. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado. A Emitente das Notas Comerciais deverá cancelar as Notas Comerciais e a Emissora deverá cancelar as CCI Notas Comerciais. A Emissora deverá devolver à Cedente os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias representados pelas CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias, podendo a Emissora e a Cedente cancelar as CCI Compra e Venda de Frações Imobiliárias.

4.9.1. Nesta hipótese, a Emissora e Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores.

Destinação de Recursos

4.10. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para a integralização das Notas Comerciais, conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais, e para o pagamento dos valores devidos à Cedente a título de Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário comprovante da integralização das Notas Comerciais e do pagamento do Preço da Cessão, para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, sendo certo que o Agente Fiduciário solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos e documentos adicionais que se façam necessários.

4.11. Os recursos líquidos captados com a Emissão de Notas Comerciais serão transferidos à Cedente por meio do Fundo de Obras e de integralização de cotas de emissão da Cedente e, após, destinados pela Cedente exclusivamente para a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais.

4.11.1. Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio da Emissão de Notas Comerciais deverão ser utilizados para a composição do Fundo de Obras e para a integralização de cotas de emissão da Cedente e destinados pela Cedente ao Empreendimento

Imobiliário conforme o Cronograma Indicativo da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou o Termo de Securitização; e (ii) tal atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais não implicará qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

4.11.2. Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, caso a Emitente das Notas Comerciais deseje destinar os recursos líquidos das Notas Comerciais a outros empreendimentos imobiliários que não o Empreendimento Imobiliário, tal modificação deverá ser aprovada em primeira ou segunda convocação em Assembleia de Titulares de CRI, observado os quóruns mínimos previstos no Termo de Securitização, e refletida nos Documentos da Operação por meio da celebração dos aditamentos aplicáveis.

4.11.3. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais será a Data de Vencimento Final dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo o resgate antecipado dos CRI, as obrigações da Emitente das Notas Comerciais quanto à Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, incluindo as obrigações de envio de informações à Securitizadora e ao Agente Fiduciário e as obrigações de realizar os pagamentos devido ao Agente Fiduciário pelos serviços de verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, assim como e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, perdurarão até a Data de Vencimento Final dos CRI originalmente estabelecida no Termo de Securitização ou até que a destinação da totalidade dos recursos líquidos captados pela Emitente com as Notas Comerciais seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

4.11.4. A Emitente das Notas Comerciais comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão de Notas Comerciais, exclusivamente conforme a cláusula 4.11 acima.

4.11.5. A Emitente das Notas Comerciais deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, (i) semestralmente, considerando os semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, até o dia 20 (vinte) dos meses de julho e janeiro subsequentes, mediante, a entrega à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, de um Relatório Semestral de Verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais; e (ii) sempre que solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o resgate das Notas Comerciais, com o consequente resgate dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, disponibilizar cópia dos Documentos Comprobatórios da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais.

4.11.6. Mediante o recebimento do Relatório Semestral de Verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais e dos Documentos Comprobatórios da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais. As obrigações do Agente Fiduciário e da Emitente das Notas Comerciais relacionadas à verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais somente se extinguirão quando da comprovação, pela Emitente das Notas Comerciais, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão de Notas Comerciais para cumprimento da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, ou na Data de Vencimento Final dos CRI, o que primeiro ocorrer.

4.11.7. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais.

4.11.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário para fins de verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emitente das Notas Comerciais à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Relatórios Semestrais de Verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais e dos Documentos Comprobatórios da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais previstos acima.

4.11.9. Caberá à Emitente das Notas Comerciais a verificação e análise da veracidade de todos os documentos encaminhados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário para fins de verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente das Notas Comerciais e/ou da Cedente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas nos Relatórios Semestrais de Verificação da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais e/ou contidas nos Documentos Comprobatórios da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais.

4.11.10. A Emitente das Notas Comerciais será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais e quaisquer outros documentos que comprovem a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais.

4.11.11. A tabela constante no Anexo VII-A a este Termo de Securitização contém os dados orçamentários do Empreendimento Imobiliário, bem como as informações sobre os

passivos pré-existentes à Emissão dos CRI, evidenciando os recursos já despendidos e aqueles ainda a despende, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Emissão de Notas Comerciais.

4.11.12. Na forma do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Emitente e a Cedente se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos captados por meio das Notas Comerciais de forma diversa da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, exceto em caso de comprovada fraude ou dolo da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

4.11.13. Nos termos da legislação em vigor, não será admitido o reembolso de despesas imobiliárias já incorridas pela Cedente antes da data de emissão dos CRI, relativas ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

4.11.14. Os gastos, custos e despesas relacionados à Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais a serem incorridos na construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

Escrituração

4.12. Os CRI serão depositados, pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3, nos termos da cláusula 2.4 acima.

4.13. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (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.

Agente de Liquidação

4.14. O Agente de Liquidação 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 deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário, a partir do início da Oferta Pública dos CRI e até o término do Prazo de Colocação, e serão integralizados pelo Preço de Integralização dos CRI, o qual será pago à vista, no ato da subscrição, ou em data diversa conforme

procedimento indicado no respectivo compromisso de investimento firmado no momento da subscrição, observados ainda os procedimentos estabelecidos pela B3, para os CRI que estiverem eletronicamente custodiados na B3.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada Data de Integralização dos CRI, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva Série dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI.

CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI

6.1. Os CRI serão atualizados nos termos previstos nas cláusulas abaixo.

6.1.1. Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, em periodicidade mensal, pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série ("Atualização Monetária"). O produto da Atualização Monetária deverá ser incorporado ao Valor Nominal Unitário em cada Data de Aniversário de acordo com o indicado na Tabela Vigente ("Valor Nominal Atualizado dos CRI").

6.1.2. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série será realizado da seguinte forma:

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

onde:

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

VNe: Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais da Atualização Monetária dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = valor do número-índice da Atualização Monetária dos CRI divulgado no mês anterior ao mês de atualização (e.g. para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

NI_{k-1} = valor do número-índice da Atualização Monetária dos CRI divulgado no mês anterior ao mês "k" (e.g. para o mês de atualização outubro utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI da série a ser considerada, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo "dut" um número inteiro.

Sendo certo que:

- i) O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- ii) O fator resultante da expressão $\frac{dup}{dut}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.
- iii) O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- iv) O número-índice da Atualização Monetária dos CRI deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

6.1.3. Fica desde já estabelecido que (i) na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo inferior ou equivalente a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração ou divulgação, devem ser utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA; e (ii) na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, conforme previsto no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI definam, de comum

acordo com a Securitizadora, com a Cedente e com a Emitente das Notas Comerciais, o novo parâmetro a ser aplicado aos CRI e às Notas Comerciais, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, sendo certo que, até a deliberação desse parâmetro, serão utilizadas para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado valor de qualquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Securitizadora quanto pelos titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

6.1.4. A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente, a Emitente das Notas Comerciais a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

6.1.5. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

Remuneração

6.2. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, incidirão, a partir da Data da Primeira Integralização, juros à taxa de 8,0000% (oito por cento) ao ano, considerando um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e calculados a partir da Data da Primeira Integralização, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado.

6.2.1. Cálculo da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será calculada da seguinte forma:

$$J = VNa \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário da Remuneração dos CRI calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$FJ = (1 + i)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde:

i = a Remuneração dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI da série a ser considerada, a Data de Aniversário anterior ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

6.3. A Remuneração será devida desde a Data da Primeira Integralização dos CRI da respectiva série e será paga em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo II deste Termo de Securitização. Após a liquidação da primeira série de CRI, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações das Séries subsequentes de acordo com as datas em que forem liquidadas, sendo certo que a alteração desta tabela no âmbito do sistema operacionalizado pela B3 terá efeito de aditamento ao presente sem a necessidade de formalização de novo instrumento ou de qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

6.4. O primeiro período de capitalização de cada série será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização dos CRI, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final dos CRI Série A ou a Data de Vencimento Final dos CRI Séries B, conforme o caso.

6.5. O pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série será realizado: (i) nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; ou (ii) nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Extraordinária dos CRI.

6.6. No caso de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será devida somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

6.7. Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários Lastro e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI.

Amortização dos CRI

6.8. As Amortizações Programadas dos CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas Datas de Amortização Programada dos CRI indicadas na Tabela Vigente do Anexo II.

6.8.1. Cálculo da amortização dos CRI: O cálculo da amortização dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times TA$$

onde:

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

VNa = conforme definido na cláusula 6.1.2, acima;

TA = taxa de amortização da respectiva série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do Anexo II.

6.8.2. Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI após cada amortização:

$$VNr = VNa - AM_i$$

VNr = valor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

AM_i = conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNR assume o lugar de VNa.

6.8.3. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

6.8.4. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários Lastro pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada. As datas descritas no Anexo II já contemplam o intervalo previsto nesta cláusula.

6.9. A Tabela Vigente dos CRI inicialmente será aquela descrita no Anexo II, a qual poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento em função da Ordem de Pagamento, dos

fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários Lastro e demais hipóteses de amortização previstas neste Termo de Securitização. Quando da integralização das séries no tempo, o Anexo II poderá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, sem necessidade de aditamento ao presente Termo de Securitização. Em razão de tratar-se de operacional corriqueiro e inerente à administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora, a alteração da Tabela Vigente não precisará ser aprovada em sede de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nem ser refletida em aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário de acordo com os procedimentos da B3.

6.9.1. A nova Tabela Vigente deverá ser encaminhada para a B3 e para o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua alteração.

6.10. Após a Data da Primeira Integralização dos CRI da respectiva série, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base na Remuneração dos CRI aplicável.

6.11. Na Data de Vencimento Final dos CRI Série A ou a Data de Vencimento Final dos CRI Série B, conforme o caso, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI Série A ou dos CRI Série B, conforme o caso, pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

6.12. O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.13. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.13.1. Na hipótese prevista na cláusula 6.13 acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

6.14. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada data de pagamento prevista no Termo de Securitização.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI

7.1. A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária dos CRI, de forma parcial, da respectiva série a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o Resgate Antecipado dos CRI, que envolverá a totalidade dos CRI da respectiva série, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários Lastro, Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais, Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, incidência da Multa Indenizatória Notas Comerciais, incidência da Multa Indenizatória Compra e Venda de Frações Imobiliárias, ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários Lastro, sempre de forma proporcional entre os saldos devedores de cada uma das séries dos CRI (se aplicável).

7.2. O Resgate Antecipado dos CRI ou a Amortização Extraordinária dos CRI serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária dos CRI, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI.

7.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários Lastro utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia Geral, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

7.4. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 3 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

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

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. 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, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito deste Termo de Securitização.

8.2. Cessão Fiduciária. Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Cedente outorgou a Cessão Fiduciária de Recebíveis à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão e da legislação aplicável.

8.3. Alienação Fiduciária de Quotas. Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a WAM Incorporação e a Emitente das Notas Comerciais outorgaram a Alienação Fiduciária de Quotas à Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e da legislação aplicável.

8.4. Fundos de Reserva. Em benefício dos (i) titulares de CRI Série A, será constituído o Fundo de Reserva CRI Série A, mediante a retenção, na Conta Centralizadora, conforme autorizado pela Cedente no Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI Série A; e (ii) titulares de CRI Série B, será constituído o Fundo de Reserva CRI Série B, mediante a retenção, na Conta Centralizadora, de valores devidos pela Securitizadora à Cedente a título do pagamento do Preço de Cessão, conforme autorizado pela Cedente no Termo de Emissão de Notas Comerciais, em montante que deverá corresponder sempre ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI Série B.

8.4.1. Sempre que ocorrer o inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva da série respectiva para o adimplemento das Obrigações Garantidas da série respectiva.

8.4.2. Os recursos depositados no Fundo de Reserva CRI Série B e na Conta Centralizadora (exceto pelos recursos relativos ao Fundo de Reserva CRI Série A) integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados, com acompanhamento da Cedente e da Emitente das Notas Comerciais, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo. Os recursos depositados no Fundo de Reserva CRI Série A integrarão o Patrimônio Separado e serão aplicados, com acompanhamento da Emitente das Notas Comerciais e a Cedente, pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas Específicas do Fundo de Reserva dos CRI Série A, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo.

8.4.3. Toda vez que qualquer Fundo de Reserva estiver descomposto, inclusive por conta do aumento dos valores das parcelas de remuneração dos CRI e amortização programada dos CRI subsequentes em razão de liquidações ou antecipações, a Cedente e/ou a Emitente das Notas

Comerciais deverão promover sua recomposição, hipótese em que (i) a Securitizadora poderá notificar a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais ordenando que aportem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação; e/ou (ii) a Securitizadora poderá promover a recomposição mediante a utilização de recursos da Ordem de Pagamentos, ou de qualquer recurso devido à Cedente e/ou à Emitente das Notas Comerciais.

Disposições Comuns às Garantias

8.5. Aplicam-se indistintamente a todas as Garantias as seguintes disposições comuns:

8.5.1. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica no Contrato de Cessão, no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer Documento da Operação, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo Cedente, a WAM Incorporação e/ou a Emitente das Notas Comerciais se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.

8.5.2. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias com relação às Obrigações Garantidas. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, poderá a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma das Garantias cabíveis indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, 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 excutir as demais.

8.5.3. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.5.4. Correrão por conta do Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, da Cedente e da Emitente todas as despesas razoáveis, direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para (i) a excussão, judicial ou extrajudicial, das Garantias; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; (iii) formalização e registros das Garantias; e (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, a ser verificada junto às comissões de ética da Ordem dos Advogados do Brasil, além de notável formação acadêmica,

vasta experiência e reconhecida capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora.

8.5.5. Os recursos advindos da excussão das Garantias que, após o pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas na forma da Ordem de Pagamentos, sobejarem, deverão ser liberados em favor da Cedente e da Emitente das Notas Comerciais, de forma proporcional ao valor dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias e dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários Lastro, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou qualquer outra forma de transferência permitida pela regulamentação aplicável para a Conta Autorizada da Cedente (conforme definido no Contrato de Cessão) ou para a Conta Autorizada da Emitente, conforme o caso, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das Obrigações Garantias.

8.5.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão tomar todas as medidas necessárias para avaliar o valor das Garantias frente às Obrigações Garantidas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão, a qualquer momento, solicitar à Cedente, à WAM Incorporação e/ou à Emitente das Notas Comerciais todos os documentos e informações necessários para tanto, os quais deverão ser fornecidos em até 15 (quinze) dias de seu pedido, conforme solicitação descrita acima.

8.6. As Garantias outorgadas, conforme verificado pela Securitizadora, têm os valores atribuídos abaixo, e foram avaliadas conforme a seguir:

Garantia	Valor	Cobertura da Emissão	Avaliação
AF de Quotas da SPE W30	R\$ 7.598.280 (sete milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, duzentos e oitenta)	Equivalente a 1,37% (umdo inteiro e trinta e sete centésimos por cento) do valor de emissão dos CRI - R\$ 553.000.000,00 (quinhentos e cinquenta e três milhões de reais)	Avaliada conforme valor do capital social constante na 3ª Alteração do Contrato Social da W30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. realizada em 04 de agosto de 2023.
AF de Quotas da Calisto	R\$ 1.000,00 (um mil reais)	Equivalente a 0,00018% (dezoito centésimos de milésimo por cento) do valor de emissão dos CRI - R\$ 553.000.000,00 (quinhentos e cinquenta e três milhões de reais)	Avaliada conforme valor do capital social constante no Contrato Social da Calisto Empreendimentos e Participações Ltda. registrado sob n.º 35263986593 em 23 de maio de 2024 na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP)

Fundo de Reserva	R\$2.180.912,85 (dois milhões, cento e oitenta mil, novecentos e doze reais e oitenta e cinco centávicos)	Equivalente a 0,39% (trinta e nove centésimos) do valor de emissão dos CRI - R\$ 553.000.000,00 (quinhentos e cinquenta e três milhões de reais)	Avaliada conforme definição na cláusula 8.4
------------------	---	--	---

Fundo de Obras

8.7. Além das Garantias, a estrutura da Operação conta com o Fundo de Obras no valor de R\$ 62.213.577,26 (sessenta e dois milhões, duzentos e treze mil, quinhentos e setenta e sete reais e vinte e seis centavos), pela Securitizadora mediante a retenção, na Conta Centralizadora, de valores devidos pela Securitizadora à Emitente das Notas Comerciais a título de integralização das Notas Comerciais, conforme autorizado pela Emitente das Notas Comerciais no Termo de Emissão de Notas Comerciais. Os recursos do Fundo de Obras serão destinados à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, de modo a cumprir com a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais e serão liberados com base nos Relatórios de Medição. Para fins da constituição do Fundo de Obras, foi considerado que o valor dos recursos necessários à conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário corresponde ao Valor do Fundo de Obras.

8.7.1. A Cedente e a Securitizadora poderão encomendar, a seu exclusivo critério, um Relatório de Medição, fornecido pelo Medidor de Obras.

8.7.2. Caso contratado, mensalmente (ou em periodicidade menor ou maior, conforme solicitado pela Securitizadora ou pela Cedente), o Medidor de Obras visitará o Empreendimento Imobiliário e fará um novo Relatório de Medição, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior. A Securitizadora fará a liberação de recursos do Fundo de Obras em valor correspondente à evolução constatada, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Relatório de Medição correspondente ou da solicitação da Cedente, conforme cronograma de obras fornecido e atualizado de tempos em tempos pela Cedente, conforme aplicável. Adicionalmente, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério e desde que de forma justificada com base na evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, realizar uma Liberação Extraordinária do valor que desejar do Fundo de Obras, conforme solicitação enviada pela Cedente, em até 3 (três) Dias Úteis de seu recebimento. A Securitizadora disponibilizará em seu sistema o Relatório de Medição, caso aplicável, para que o Agente Fiduciário dos CRI tenha acesso

8.7.2.1. A Cedente tem ciência de que as liberações de recursos do Fundo de Obras ocorrerão com base nos valores gastos pela Cedente e já aplicados nas obras do Empreendimento Imobiliário, desde que tais despesas tenham sido incorridas após a data de emissão dos CRI, e, portanto, já medidos (por exemplo: no caso de a Cedente incorrer em

custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão considerados para os fins das liberações do Fundo de Obras até que haja instalação e correspondente medição).

8.7.2.2. As visitas do Medidor de Obras ao Empreendimento Imobiliário poderão ocorrer mesmo em meses que, por qualquer que seja o motivo, as obras tiverem evoluído pouco ou nada, hipótese em que será solicitado à Cedente informações sobre o ocorrido, as quais constarão do Relatório de Medição.

8.7.3. Em caso de constatação, por meio de um Relatório de Medição, de que os custos das obras excederam a estimativa inicial do valor do Fundo de Obras ou ultrapassaram o valor restante no referido fundo, a Cedente assumirá a responsabilidade pela diferença excedente. Tal montante adicional não será considerado nas próximas liberações do Fundo de Obras. Por exemplo, em uma situação em que a diferença seja de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), e o próximo montante a ser liberado seja de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a Cedente receberá apenas R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), refletindo a quantia previamente arcada pela empresa. Essa abordagem visa assegurar que a Cedente suporte os custos adicionais, mantendo o Fundo de Obras alinhado com as despesas reais do Empreendimento Imobiliário.

8.7.3.1 Caso o previsto na cláusula acima não supra o valor estimado excedido, a Securitizadora reserva-se o direito de, mediante notificação à Cedente nos meses subsequentes à emissão do Relatório de Medição que confirme o aumento dos custos das obras do Empreendimento Imobiliário, informar sobre a modificação do Valor do Fundo de Obras. Essa alteração terá como objetivo fazer com que o Fundo de Obras corresponda integralmente ao saldo necessário para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, e nesse cenário, a recomposição do Fundo de Obras ocorrerá através de recursos provenientes dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, conforme estipulado nos termos da Ordem de Pagamentos.

8.7.4. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Obras.

8.7.5. Após a conclusão das obras e obtenção do "habite-se" ou documento equivalente para o Empreendimento Imobiliário, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, serão integralmente liberados à Cedente por meio de transferência ou depósito de recursos na Conta Autorizada da Cedente.

Ordem de Pagamentos

8.8. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro e Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Pagamentos.

8.8.1. Os valores das Antecipações (conforme definido no Contrato de Cessão) e decorrentes resgate antecipado das Notas Comerciais, por qualquer motivo, serão destinados diretamente à amortização antecipada e extraordinária do CRI.

8.8.2. Na hipótese de insuficiência de recursos para o pagamento de qualquer um dos itens da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora poderá utilizar-se da prerrogativa prevista neste Termo de Securitização para alterar a Tabela Vigente e/ou poderá modificar a Ordem de Pagamentos para melhor destinar os recursos efetivamente recebidos (inclusive aqueles recebidos a título de Antecipações).

8.8.3. A Securitizadora observará os procedimentos de apuração e destinação dos recebimentos de Créditos Imobiliários Lastro e Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente indicados no Contrato de Cessão. A Securitizadora elaborará e disponibilizará à Cedente os cálculos por ela realizados com relação à cláusula 4 do Contrato de Cessão, como forma de comprovação e prestação de contas, e seu aceite representará quitação em favor da Securitizadora. Caso a Securitizadora verifique, nas respectivas Datas de Apuração, que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados para fazer frente aos itens "a" a "d]" da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais para que estas complementem os valores faltantes para o cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio de depósito dos valores na Conta Centralizadora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da notificação enviada pela Securitizadora, exceto se menor prazo for necessário para que o fluxo de pagamento dos CRI ou pagamentos proporcionais do Patrimônio Separado não sejam afetados.

8.8.5. A Securitizadora, a seu exclusivo critério, poderá utilizar recursos do Fundos de Reserva então existentes para completar os valores faltantes para o pagamento das Obrigações Garantidas de cada série. Neste caso, a Cedente tem ciência e concorda que (i) referida utilização dos Fundos de Reserva é feita em benefício dos titulares dos CRI, e não dela própria, o que não exime a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais das suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação; e (ii) a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais permanecerão com a obrigação de aportar os recursos necessários à recomposição dos Fundos de Reserva.

Fundo de Liquidez

8.9. Fundo de Liquidez. A Securitizadora está autorizada a constituir o Fundo de Liquidez na Conta Centralizadora, mediante a utilização dos Recursos do Fundo de Liquidez (conforme definido no Contrato de Cessão), conforme definida na Ordem de Pagamentos.

8.9.1. Os valores do Fundo de Liquidez poderão ser, a exclusivo critério da Securitizadora, liberados à Cedente para o pagamento de despesas e passivos da Cedente com relação ao Empreendimento Imobiliário, conforme aprovados pela Securitizadora.

8.9.2. A Cedente deverá solicitar à Securitizadora a liberação dos valores retidos no Fundo de Liquidez para o pagamento das despesas e passivos acima referidos com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data desejada para o recebimento.

8.9.3. Caso, em cada Data de Apuração, após feitas as liberações de valores do Fundo de Liquidez solicitadas pela Cedente e aprovadas pela Securitizadora no respectivo Mês de Apuração, ainda reste saldo remanescente no Fundo de Liquidez, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, utilizá-lo para promover a amortização extraordinária dos CRI e/ou o resgate antecipado dos CRI.

8.9.4. Além do acima disposto, na hipótese de inadimplemento de Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, utilizar recursos do Fundo de Liquidez para saldá-las.

8.9.5. Os recursos do Fundo de Liquidez serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas Gerais, e quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Liquidez.

8.9.6. O Fundo de Liquidez será recomposto mediante utilização dos Recursos do Fundo de Liquidez, conforme a Ordem de Pagamentos prevista nos Documentos da Operação.

Fundo de Despesas

8.10. A Securitizadora está autorizada a constituir um “Fundo de Despesas” na Conta Centralizadora, em montante que deverá corresponder a, inicialmente, R\$ 59.676.474,00 (cinquenta e nove milhões, seiscentos e setenta e seis mil, quatrocentos e setenta e quatro reais), retidos do valor Integralização.

8.10.1. Os valores do Fundo de Despesas serão liberados à Cedente ou à Emitente para o pagamento de despesas e passivos, conforme aprovados pela Securitizadora. Na hipótese de inadimplemento de Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá utilizar recursos do Fundo de Despesas para saldá-las.

8.10.2. A Cedente ou a Emitente, conforme o caso, deverá solicitar à Securitizadora a liberação dos valores retidos no Fundo de Despesas com no mínimo 3 (três) dias de antecedência da data desejada para o recebimento, devendo encaminhar, junto à solicitação, documentação que comprove a destinação para quitação de despesas e/ou passivos e deverá enviar à Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil, o comprovante do pagamento.

8.10.3. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas, sendo que quaisquer rendimentos decorrentes destes investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

8.10.4. Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI em razão do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), da Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias (conforme definida no Contrato de Cessão), da aplicação da Multa Indenizatória Notas Comerciais (conforme definida no Termo de Emissão de Notas Comerciais) e/ou da aplicação da Multa Indenizatória Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias (conforme definida no Contrato de Cessão), e, na data de tal Resgate Antecipado dos CRI, haja recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a totalidade de tais recursos, incluindo os respectivos rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, poderão ser utilizados pela Securitizadora para liquidar as Obrigações Garantidas pendentes.

8.10.5. O Fundo de Despesas não será recomposto.

Razão de Garantia do Saldo Devedor

8.11. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Cedente deverá mensalmente assegurar que o cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor. Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Saldo Devedor:

$$VP(CIT_t) = RG_{SD} \times (SD_{CRI})$$

Onde:

VP = Valor Presente à taxa de emissão dos CRI Série B, no Mês de Competência

CIT_t = Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais elegíveis do Mês de Competência

RG_{SD} = Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor

SD_{CRI} = Saldo devedor dos CRI Série B integralizados até o momento

8.11.1. O cálculo da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor considerará (i) os Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais que preencherem os Critérios de Elegibilidade; e (ii) 50% do valor dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, os quais os Adquirentes das Frações Imobiliárias são responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, em conjunto.

8.11.2. A Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor será apurada no 20º (vigésimo) dia do respectivo Mês de Apuração quando este for Dia Útil ou no Dia Útil imediatamente seguinte, caso tal data não seja um Dia Útil. Quando da verificação de

desenquadramento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, a Securitizadora indicará o montante necessário a seu reenquadramento no Cálculo de Excedente da próxima Data de Apuração, no caso da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor, sendo referidos valores destinados à Amortização Extraordinária dos CRI Série B na forma da Ordem de Pagamentos.

8.11.3. O não cumprimento de quaisquer dos prazos previstos nesta Cláusula poderá, a critério da Securitizadora, ensejar a convocação de uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações dos CRI e, consequentemente, uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias e uma Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, observadas as condições previstas no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

8.11.3.1 A Securitizadora poderá, a seu critério, considerando as informações recebidas e o eventual risco de deterioração dos recursos necessários ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas, adotar as medidas relacionadas à exigência Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias paralelamente à convocação dos Titulares dos CRI para aprovar os atos adotados, o que se dará em caráter de ratificação neste caso.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Nos termos previstos pela Lei 14.430, é instituído regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

9.2. Constituição e Garantias do Patrimônio Separado. Constituirão o Patrimônio Separado vinculado à Emissão, ou seja, titularizado pela Emissora, porém segregados do seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis: (i) os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) as Garantias vinculadas aos CRI; e (iii) a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia deverá ser convocada na forma da cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos

CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade dos Titulares dos CRI presentes. Na Assembleia, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.2.3. A Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

I – caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II – caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.2.4. Nas hipóteses previstas na cláusula 9.2.3, acima, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

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

9.4. Este Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão entregues para custódia na Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original eletrônica do Termo de Securitização e de seus aditamentos no prazo retromencionado.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras em conformidade com o artigo 89, incisos I, II, III e IV, da Resolução CVM 160 e com a Lei das Sociedades por Ações, considerado o exercício iniciado em primeiro de janeiro, com término em 31 de dezembro de cada ano.

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

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Despesas, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

9.5.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Cedente após a realização do Patrimônio Separado, na medida em que tais Despesas serão englobadas no conceito de Obrigações Garantidas.

9.5.4. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.5.5. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas devidas pela Cedente nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais Despesas.

9.5.6. Quaisquer alterações nos Documentos da Operação ensejadas ou requeridas pela Cedente, pela Emitente das Notas Comerciais ou pela Securitizadora, que demandem convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI ou aditamento ao Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando a substituição ou modificações das Garantias ou das condições da emissão dos CRI, deverão ser realizadas às exclusivas expensas do Fundo de Despesas e, caso este seja insuficiente, da Cedente, que deverão providenciar todos os registros e averbações necessários no prazo assinalado nos instrumentos que ensejarem tais alterações, bem como arcar com todos os custos decorrentes da formalização das alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, desde que em comum acordo com a Cedente e desde que reconhecido em

sua área de prática, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor, bem como uma comissão de estruturação adicional, em valor equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo mesmo indexador da atualização monetária dos CRI.

9.5.7. Adicionalmente, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI; (ii) quaisquer procedimentos ou processos administrativos judiciais, extrajudiciais ou arbitrais para cumprimento, cobrança ou recebimento de quaisquer obrigações ou pagamentos; (iii) quaisquer atos ou medidas necessárias para a proteção do Patrimônio Separado; (iv) participação em Assembleias e a consequente implementação das decisões nelas tomadas; e/ou (v) elaboração ou análise de minutas relacionadas com aditamentos, notificações e/ou processos envolvendo assuntos do Patrimônio Separado; paga em 5 (cinco) dias após a emissão, pela Securitizadora, de “relatório de horas” indicando o montante a ser pago.

9.5.1.1. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às Garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, Data de Vencimento Final dos CRI Série A e Data de Vencimento Final dos CRI Série B, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

9.5.1.2. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora categoria S1 perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;

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

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e,

sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

(v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-Brasil;

(viii) a Emissora é a única e legítima titular dos Créditos Imobiliários Lastro, que encontram, se livres e desembaraçados de ônus;

(ix) assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à presente oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(x) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo BACEN, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;

(xi) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários Lastro representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;

(xii) a Emissora respeita as leis e regulamentos nacionais ou estrangeiros aplicáveis, inclusive a legislação socioambiental relacionada a corrupção e lavagem de dinheiro;

(xiii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários Lastro que lastreiem os CRI, não sejam cedidos a terceiros; e

(xiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários Lastro, representados pelas CCI, que lastreiem os CRI, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio das CCI.

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) nos termos da Lei 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;

(ii) informar todos os fatos relevantes aos investidores nos termos e procedimentos aplicáveis da Lei 6.404 e da Resolução CVM 60;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) até o último Dia Útil de março de cada ano, os documentos necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17: (i) o organograma do seu grupo societário, e atos societários necessários contendo, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e (ii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (2) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;

(b) dentro de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data da solicitação respectiva, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data da solicitação respectiva, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(d) dentro de 20 (vinte) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos Titulares dos CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(iv) 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;

(v) preparar (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado; (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;

(vi) informar o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Hipótese de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias ou Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, bem como sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;

(vii) utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões;

(c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.

(viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;

(ix) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos

Imobiliários Notas, dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais e suas garantias, caso existam, 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;

(x) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer 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;

(xi) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis contados da sua ciência sobre o fato, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável da pessoa ativa e proba, 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;

(xii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;

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

(xiv) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;

(xv) emvidar os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e nos prazos estabelecidos nos Documentos da Operação, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;

(xvi) informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Resolução CVM 17 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;

(xvii) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e

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

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

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 17 e deste Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;

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

(iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(iv) 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 com base nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias e dos

Créditos Imobiliários Lastro, tendo em vista que, na data de assinatura deste Termo de Securitização, o Contrato de Cessão (cujo objeto contempla a Cessão Fiduciária) e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas necessárias, bem como as Aprovações Societárias das Partes não haviam sido registradas na Junta Comercial competente. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias e sobre os Créditos Imobiliários Lastro na data de assinatura deste Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, com base no valor convencionado pelas partes dos Contratos de Garantia, as Garantias em conjunto são insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI nesta data. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que na data da excussão as Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;

(v) não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme artigo 66, §3º, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Resolução CVM 17, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM 17, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora, com a Cedente e/ou com a Emitente das Notas Comerciais que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(vi) assegura e assegurará, nos termos do artigo 6º, §1º, da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e

(vii) na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

(i) prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM 17;

- (ii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM 17, descrevendo no mínimo, as informações indicadas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (iii) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, o relatório anual deverá ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação pela Emissora na forma prevista na regulamentação específica. O relatório anual deve permanecer na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;
- (iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- (v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- (vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia;
- (viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM 17, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de uma hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Hipótese de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix) convocar Assembleia nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, ou de ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Hipótese de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias ou Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (x) calcular o valor unitário dos CRI e divulgar o valor unitário, calculado pelo Agente Fiduciário através do *website* <https://reag.com.br/>, ou via central de atendimento; e
- (xi) nos termos do artigo 32, §1º, da Lei 14.430, fornecer 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.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, (i) a título de taxa de implantação, parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI; e (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas mensais de R\$ 1.333,00 (um mil, trezentos e trinta e três reais) por esta emissão, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI e as demais devidas nos mesmos dias dos anos posteriores, enquanto vigente este Termo de Securitização. As parcelas anuais permanecerão devidas até a liquidação integral da Operação, caso não seja quitada na data de seu vencimento, ou até quando o Agente Fiduciário cesse suas funções, o que ocorrer primeiro, sendo certo que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a oferta seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho de cada profissional do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas", acompanhado da nota fiscal, a serem pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, Data de Vencimento Final dos CRI Série A e/ou a Data de Vencimento Final dos CRI Série B, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias e aditamentos aos Documentos da Operação.

11.5.2. A remuneração definida acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI de forma presencial e/ou virtual, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente

Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de posteriormente se reembolsarem com a Cedente após a realização do Patrimônio Separado, na medida em que tais Despesas serão englobadas no conceito de Obrigações Garantidas.

11.5.3. As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente, ou, na menor periodicidade admitida em lei, de acordo com a variação positiva acumulada do IGP-M, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata temporis*, se necessário.

11.5.4. A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Cedente, com notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, com recursos do respectivo Patrimônio Separado, ou arcadas na forma do Contrato de Cessão. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas na forma prevista acima despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão arcadas na forma acima e, caso inadimplidas, serão suportadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser arcadas na forma prevista acima.

11.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% sobre o valor devido.

11.5.6. Os tributos incidentes sobre o pagamento serão acrescidos à remuneração devida ao Agente Fiduciário, nas respectivas datas de pagamento. Desta forma, todos os pagamentos serão acrescidos dos seguintes impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF, bem como outros quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário. Alíquotas aplicáveis segundo a legislação vigente: IR = 1,5%, PIS = 0,65%, COFINS = 3,00%, CSLL = 1,00% e ISS = 5,00% totalizando 11,15%, e quaisquer outros tributos porventura incidentes sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

11.5.7. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, na medida do possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos

CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5.8. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. 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 Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada uma Assembleia para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Resolução CVM 17.

11.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia convocada na forma prevista pela Cláusula XII, abaixo.

11.8. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

11.9. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- (iv) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de aut falência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.10. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA

12.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia a fim de deliberarem sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula XII.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI de uma determinada série, incluindo, mas não se limitando, a: (i) remuneração e amortização dos CRI da respectiva Série; (ii) os prazos e forma de pagamento. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI de ambas as séries, incluindo, mas não se limitando: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (ii) direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; (iv) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas neste Termo de Securitização, entre outros.

12.1.2. As Assembleias que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta Cláusula XII. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia de cada série, prevalecerá a regra geral.

12.1.3. As Assembleias Gerais convocadas exclusivamente para fins da aprovação de demonstrações financeiras do Patrimônio Separado serão instaladas com a presença de qualquer número de Titulares de CRI e, na hipótese de sua não instalação em virtude do não comparecimento de qualquer titular de CRI, em segunda convocação, as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada serão consideradas automaticamente aprovadas conforme previsto no artigo 25, §2º, da Resolução CVM 60.

12.1.4. Competência Exclusiva da Assembleia. São matérias restritas a deliberação mediante Assembleia, além das determinadas pela Resolução CVM 60:

- (i) alteração no quórum de instalação e deliberação da Assembleia;
- (ii) substituição do Agente Fiduciário;
- (iii) substituição do índice de Atualização Monetária dos CRI;
- (iv) 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 Termo de Securitização; e
- (v) alteração da Ordem de Pagamentos, da taxa de Remuneração dos CRI, da amortização e/ou da sua forma de cálculo e das datas de pagamento de Remuneração dos CRI, ressalvadas as alterações expressamente permitidas por meio dos Documentos da Operação, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou encargos moratórios; e
- (vi) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, procedimentos de resgate antecipado, da Taxa de Administração ou da taxa substitutiva do índice de Atualização Monetária dos CRI.

12.2. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada pela Emissora por sua iniciativa própria ou a pedido do Agente Fiduciário, da CVM ou de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuam o direito de voto (conforme cláusula 12.14 abaixo), caso aplicável, mediante publicação de edital na forma prevista da Cláusula XV do Termo de Securitização, por uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, exceto se outro prazo seja determinado por força de lei ou norma aplicável (inclusive a menor).

12.3. A Assembleia deverá ser realizada, em primeira convocação, no prazo mínimo de 20 (vinte) dias corridos a partir da data de publicação de edital da primeira convocação e, em segunda convocação, no prazo mínimo de 20 (vinte) dias corridos a partir da data de

publicação da segunda convocação, caso a Assembleia não tenha sido instalada na data de realização prevista na primeira convocação, Sendo certo que os editais deverão ser publicados através do sistema Empresas.Net da CVM, bem como no site da Emissora.

12.3.1. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e e-mail, exceto se outra forma seja determinada ou não seja vedada por força de lei ou norma aplicável. O disposto nessa cláusula somente poderá ser aplicado caso compareçam todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se outra forma seja determinada ou não seja vedada por força de lei ou norma aplicável.

12.3.2. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia, 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://basesecuritizadora.com/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, "b", do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

12.3.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, caso não haja quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

12.3.4. Caso seja feita a solicitação de convocação de Assembleia por Titulares dos CRI, conforme a cláusula 12.3 acima, a solicitação será dirigida à Securitizadora, que deverá convocar a Assembleia.

12.4. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI com direito a voto, nos termos do artigo 28, § único, da Resolução CVM 60, e do artigo 124, §4º, da Lei das Sociedades por Ações.

12.5. Quórum de Instalação. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto, exceto se expressamente previsto de forma diversa nos Documentos da Operação ou na legislação aplicável.

12.5.1. Não é necessária a segunda convocação na hipótese de não instalação em primeira convocação da Assembleia caso a Ordem do Dia consista na aprovação das

demonstrações financeiras do Patrimônio Separado acompanhadas de opinião não modificada do auditor independente, sendo as demonstrações financeiras consideradas automaticamente aprovadas conforme previsto no artigo 25, §2º, da Resolução CVM 60.

12.6. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora ou o Agente Fiduciário, de acordo com quem realizou a convocação, indicar e as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, nos termos legais e normativos aplicáveis, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, nos termos da Resolução CVM 60, exceto se outra forma seja determinada.

12.6.1. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia, 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.

12.6.2. O Titular dos CRI poderá consultar os documentos pertinentes à Ordem do Dia da respectiva Assembleia nos endereços eletrônicos <https://basesecuritizadora.com/> e <https://reag.com.br/>.

12.6.3. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia 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, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a Assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.7. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas. Somente podem votar na Assembleia os Titulares dos CRI inscritos nos registros dos CRI junto ao Escriturador na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz nas normas aplicáveis. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias.

12.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.9. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a convocou:

(i) ao Diretor Presidente ou Diretor de Securitização da Emissora, ou, na ausência destes, qualquer representante legal da Emissora;

- (ii) ao representante legal do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos demais Titulares dos CRI presentes; ou
- (iv) àquele que for designado pela CVM.

12.9.1. Quórum de deliberação. As deliberações em Assembleias serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto, considerando a posição detida pelos Titulares dos CRI com direito a voto perante o Escriturador no Dia Útil anterior ao da realização da Assembleia.

12.9.2. A Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, optar por coletar as deliberações dos Titulares dos CRI em Assembleias por meio do processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação e os quóruns de instalação e deliberação de Assembleias previstas neste Termo de Securitização, nos termos do §5º do artigo 30 da Resolução CVM 60. Nesse sentido, caso a Securitizadora opte por este mecanismo, os Titulares dos CRI receberão, por e-mail enviado por gestao@basesecuritizadora.com, as matérias constantes da ordem do dia para deliberação, com cópia ao Agente Fiduciário. Os Titulares dos CRI deverão, nesse sentido, responder à consulta formal no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir do dia seguinte ao envio da comunicação da Securitizadora, seguindo as instruções indicadas. Os Titulares de CRI que não enviarem manifestação dentro do prazo não serão considerados presentes na Assembleia.

12.10. Qualquer alteração a este Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes. Não obstante, após a Emissão dos CRI, este Termo de Securitização e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos Titulares dos CRI em circulação reunidos em Assembleia, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos Titulares dos CRI em circulação sempre que tal alteração (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 ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço da operação; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias; e (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas neste Termo de Securitização, para fins de atualização ou consolidação.

12.11. As deliberações tomadas em Assembleias, 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, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

12.12. A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes de atos tomados por orientação dos Titulares dos CRI em cumprimento ao deliberado em Assembleia, independentemente de esta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.13. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, a Emissora poderá convocar Assembleia caso deseje que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício ativo dos direitos estabelecidos nos Documentos da Operação.

12.13.1. A Assembleia mencionada na cláusula 12.13, acima, se convocada, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente à Cedente e/ou a Emitente das Notas Comerciais e/ou à WAM Incorporação, nos termos dos Documentos da Operação.

12.13.2. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora poderá agir conforme seu próprio critério ou permanecer silente frente à Cedente e/ou a Emitente das Notas Comerciais e/ou à WAM Incorporação no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui a falta de deliberação relativa a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

12.14. Não podem votar nas Assembleias e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação, ainda que sejam Titulares dos CRI: (i) os prestadores de serviços à Operação, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.14.1. A vedação da cláusula 12.14, acima, não se aplica nas seguintes hipóteses: (i) os Titulares do CRI sejam, exclusivamente, as pessoas mencionadas nos incisos da cláusula [2.14 acima; ou (ii) houver aquiescência, expressa e manifestada na própria Assembleia, da maioria dos demais Titulares dos CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.15. Quórum Qualificado. Requerem aprovação mediante deliberação em Assembleia pela

maioria absoluta dos Titulares dos CRI em circulação, em primeira ou segunda convocação, independentemente dos Titulares de CRI presentes na Assembleia:

(i) modificação das condições dos CRI;

(ii) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI;

(iii) a substituição dos prestadores de serviço da Emissão;

(iv) na não exigência do cumprimento, pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais e/ou pela WAM Incorporação, da obrigação de resgate das Notas Comerciais em razão da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; e/ou da obrigação de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, caso tenha ocorrido uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias;

(v) na alteração da Remuneração dos CRI, Atualização Monetária dos CRI ou Amortizações Programadas dos CRI, ou de suas datas de pagamento;

(vi) na alteração da Data de Vencimento dos CRI Série A e/ou Data de Vencimento dos CRI Série B;

(vii) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias;

(viii) alterações das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais ou das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias; ou

(ix) em alterações desta cláusula 12.15.

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Na hipótese de comprovada insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI, conforme apurada e evidenciada pela Emissora e/ou divulgada em seus informes mensais, caberá à Emissora, ou caso essa não o faça em até 30 (trinta) dias, ao Agente Fiduciário, convocar uma Assembleia para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.2. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias a contar do dia em que tomar ciência da ocorrência de qualquer um dos

eventos uma Assembleia para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.3. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.4. A Assembleia mencionada na cláusula 13.1 acima, 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 e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.4.1. Caso a Assembleia a que se refere a cláusula 13.1 acima não seja instalada em primeira e segunda convocação respeitando os prazos legais entre as convocações das assembleias, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado, cujas despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

13.5. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.6. Em referida Assembleia, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a forma de administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.7.1. Na hipótese do inciso (ii) da cláusula 13.1 acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários Lastro e das Garantias, caso aplicável; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários Lastro e Garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.8. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos bens integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27, 3º, da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

13.9. Os custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado não serão arcados com o patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Companhia Securitizadora, mas tão somente com os bens integrantes do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. As despesas abaixo listadas, desde que justificadas e comprovadamente relacionadas à Operação, correrão por conta exclusiva da Cedente e da Emitente:

- (i) Despesas (as quais incluem, em seu conceito, de forma não limitada, as Despesas listadas abaixo);
- (ii) registros e averbações de documentos, na medida em que necessários, em cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais e registros de imóveis, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- (iii) registro das CCI na B3 e seus respectivos emolumentos, bem como as demais despesas relacionadas à liquidação das CCI, incluindo contratação de instituição financeira liquidante das CCI;
- (iv) as despesas do Patrimônio Separado, tal como definidas no Termo de Securitização;
- (v) excussão das Garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
- (vi) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, e para realização dos créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira, devendo comunicar a Cedente previamente;
- (vii) a totalidade das despesas de cobrança bancária referentes aos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais;
- (viii) a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes;
- (ix) a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os titulares dos CRI;

- (x) a totalidade dos custos e despesas decorrentes do registro dos CRI, da manutenção da operação de captação e da contratação de seus prestadores de serviços;
- (xi) despesas incorridas com a cobrança dos Créditos Imobiliários Lastro e dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente;
- (xii) demais despesas atribuídas à Emitente das Notas Comerciais e/ou à Cedente no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação
- (xiii) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (xiv) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como Instituição Custodiante, Agência de Rating, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- (xv) as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários Lastro e dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança judicial ou extrajudicial, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira, conforme o caso;
- (xvi) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
- (xvii) 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;
- (xviii) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (xix) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(xx) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(xxi) custos e despesas necessários à realização de Assembleias, inclusive quanto à convocação, informes e correspondências a investidores, na forma da regulamentação aplicável;

(xxii) parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;

(xxiii) eventuais prêmios de seguro;

(xxiv) contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;

(xxv) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(xxvi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(xxvii) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxviii) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;

(xxix) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e

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

14.2. Caso a Securitizadora venha a arcar com quaisquer Despesas devidas pela Cedente nos termos deste Termo de Securitização, a Securitizadora poderá solicitar o reembolso de tais despesas, o qual deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação pela Securitizadora, desde que acompanhada dos comprovantes do pagamento de tais Despesas.

14.3. Caso não realizado o reembolso, os custos serão descontados diretamente da Conta Centralizadora, responsabilizando-se a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais por eventuais prejuízos que tal desconto venha causar aos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar,
sala 141, Vila Olímpia
CEP 04551-010, São Paulo - SP.
At.: Sr. Ricardo Xavier
Telefone: (11) 3475 0714
E-mail: gestao@basesecuritizadora.com

Para o Agente Fiduciário:

REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

At.: Ramon Pessoa Dantas
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar,
cj. 1.702, Jardim Paulistano, São Paulo, SP,
CEP 01452-000,
Telefone: (11) 3504-6800
E-mail: ramon.dantas@reag.com.br

15.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

15.2. As informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15.3. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias, serão objeto de publicação no sítio eletrônico da Emissora na rede mundial de computadores (<https://basesecuritizadora.com/>),

obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, e na forma do artigo 26, do artigo 44, §5º, artigo 45 e do inciso IV "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor; e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

15.4. Quando a Emissora houver comprovadamente notificado todos os Titulares dos CRI e recebido destes a devida declaração de ciência dos atos e decisões, são dispensadas quaisquer formalidades de divulgação aplicáveis ao ato/decisão.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Cedente e/ou pela Emitente das Notas Comerciais em virtude dos Documentos da Operação serão suportados pela Cedente e pela Emitente das Notas Comerciais, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Securitizadora e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou de qualquer forma de retenção.

16.1.1. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nos Documentos da Operação ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolsos previstos nos Documentos da Operação, a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais serão responsáveis pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais deverão acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora e os titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross up*).

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

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.3. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

16.4. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

16.5. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.6. Desde 1º de julho de 2015 e por meio do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não-cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e à COFINS, devem ser tributadas a 0,65% (sessenta e cinco décimos) pela contribuição ao PIS e 4% (quatro por cento) pela COFINS. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas, em regra geral, não se sujeitam a essas contribuições.

16.7. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por 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, em regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.

16.8. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de

janeiro de 2019, conforme o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.9. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.10. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.11. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

16.12. Os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, nos termos do art. 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

16.13. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do

Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

16.14. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. 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 Cedente, à Emitente das Notas Comerciais, à WAM Incorporação, aos Adquirentes das Frações Imobiliárias e aos próprios CRI objeto desta Emissão dos CRI. 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: os CRI têm como lastro os Créditos Imobiliários Lastro, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. Embora o artigo 27, § 4º, da Lei 14.430 determine que os Créditos Imobiliários Lastro sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora, 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. Portanto, não é possível garantir que as previsões da Lei 14.430 serão efetivamente observadas no âmbito dos processos judiciais ingressados contra a Securitizadora.

b) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários Lastro e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários Lastro, principalmente em razão da falta de jurisprudência

em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, conforme relatado no fator de risco descrito no item (a) acima.

c) Insolvência da Emissora: na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários Lastro, dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia, 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, causando-lhes prejuízos.

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

e) 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, o que poderá frustrar as expectativas de ganho dos Investidores. Ademais, a Emissora não tem como assegurar que a tributação do investimento nos CRI não sofrerá modificações em virtude da introdução de novas leis e normas que venham a, eventualmente, torná-la mais onerosa para os Investidores, diminuindo a rentabilidade líquida do investimento e prejudicando seu retorno.

f) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado total, inclusive em decorrência do Resgate Antecipado Voluntário das Notas Comerciais e da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias. A efetivação destes eventos poderá resultar na redução do retorno sobre o investimento nos CRI, num primeiro momento, e, posteriormente, em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

g) Risco de Integralização ou Aquisição dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados ou adquiridos pelo Investidor com ágio. Em qualquer das hipóteses de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo, 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 e/ou levando, inclusive, à perda de parte do valor investido. Portanto, caso os Investidores realizem integralização ou aquisição de CRI com ágio, não é possível garantir que a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio não

será frustrada e/ou o Investidor não perderá parte do valor investido, na hipótese de amortização extraordinária ou de resgate antecipado dos CRI.

h) 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 securitização, em situações de *stress* ou adversas, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para aplicação do arcabouço contratual.

i) Risco de diluição do valor dos CRI na hipótese de emissão adicional: caso seja realizada a emissão adicional de certificados de recebíveis imobiliários referida na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização, o percentual de CRI detido por cada Investidor poderá ser diluído em relação ao novo valor total da Emissão, o que pode alterar o poder decisório e de controle de tal Investidor no âmbito das Assembleias Gerais, conforme o caso.

j) Risco de inexistência de garantia real sobre o Imóvel: o Imóvel não será dado em garantia no âmbito da Emissão dos CRI. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro, os Titulares dos CRI contarão apenas com as Garantias previstas nos Documentos da Operação, que poderão se tornar insuficientes para fazer frente às Obrigações Garantidas, o que pode ocasionar perdas a seus Investidores, caso sua excussão se faça necessária.

k) Risco em Função do Registro Automático da Oferta Pública dos CRI: a Oferta Pública dos CRI será realizada nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, pelo rito de registro automático de distribuição, ficando dispensada a análise das informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder, bem como dos Documentos da Operação, pela CVM, cabendo ao potencial Investidor realizar a avaliação da adequação dos CRI à regulamentação vigente por conta própria. A Emissora não possui condições de verificar se tal avaliação foi realizada de forma correta. Caso não o tenha sido, o potencial Investidor pode não dispor do entendimento suficiente a respeito da Emissão, e frustrar-se com determinadas características dos CRI.

l) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende da performance da carteira de Créditos Imobiliários Lastro – risco de crédito da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais e dos Adquirentes das Frações Imobiliárias: 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. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários Lastro, os quais constituem a fonte primária de recursos para pagamento das obrigações devidas pelo Patrimônio Separado aos Investidores. Os Créditos Imobiliários Lastro compreendem (i) os Créditos Imobiliários Notas Comerciais, que

representam créditos detidos pela Emissora contra a Emitente das Notas Comerciais; e (ii) os Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, que representam créditos detidos pela Emissora contra os Adquirentes das Frações Imobiliárias, cedidos pela Cedente. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Emitente das Notas Comerciais, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais; e pelos Adquirentes das Frações Imobiliárias e pela Cedente, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Nesse sentido, a ocorrência de eventos de qualquer natureza, inclusive macroeconômica ou microeconômica, sejam sazonais, regionais ou não, que afetem a situação econômico-financeira da Emitente das Notas Comerciais, da Cedente e/ou dos Adquirentes das Frações Imobiliárias, prejudicando sua capacidade de honrar suas obrigações assumidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora; incluindo, exemplificativamente, a superveniência de circunstâncias econômicas que ocasionem a deterioração das condições financeiras da Emitente das Notas Comerciais, da Cedente e/ou o aumento das taxas de desemprego e redução da renda ou do poder de compra dos Adquirentes das Frações Imobiliárias, podem prejudicar a performance da carteira dos Créditos Imobiliários Lastro e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Ademais, a ocorrência de eventos de qualquer natureza que afetem a capacidade da Cedente de cumprir com as obrigações assumidas perante os Adquirentes das Frações Imobiliárias nos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias, notadamente as de entrega das Frações Imobiliárias conforme os prazos e configurações originalmente contratados; incluindo, exemplificativamente, (a) a superveniência de despesas relevantes emergentes de contingências de diversas naturezas, tais como condenações em processos judiciais e multas aplicadas por autoridades fiscalizadoras em valores elevados (seja de ordem ambiental, trabalhista, fiscal ou cível), que prejudiquem a capacidade financeira da Cedente a ponto de afetar sua condição de manter o curso normal de suas atividades e o cumprimento dos cronogramas de obras do Empreendimento Imobiliário; (b) a imposição, por autoridades governamentais, de obrigações à Cedente cujo cumprimento demande a realização de investimentos não previstas, como a contratação de prestadores de serviços específicos e a compra de materiais de valor relevante que não constavam do orçamento original das obras do Empreendimento Imobiliário e outras situações similares; e (c) majoração dos tributos incidentes sobre as atividades da Cedente que afete substancialmente sua situação financeira e prejudique sua capacidade de manter o curso normal das obras; (d) a imposição, por autoridades governamentais, de obrigações à Cedente que afetem, direta ou indiretamente, o ritmo e condução planejados inicialmente para as obras de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, incluindo, mas sem se limitar, (d.1) a solicitação de mudanças substanciais nos projetos do Empreendimento Imobiliário, (d.2) obrigações cujo cumprimento demande a mobilização grandes contingentes de pessoas e equipamentos lotados nas obras para outros fins que não o de seu desenvolvimento normal; e (d.3) obrigações cujo

cumprimento demande a contratação de pessoal altamente qualificado e a aquisição de materiais de pouca disponibilidade no mercado; e (e) fatos que obriguem, por qualquer razão (mesmo que por caso fortuito ou motivo de força maior), a Cedente a interromper, ainda que temporariamente, as obras do Empreendimento Imobiliário; dando ensejo ao aumento na quantidade de distratos e rescisões de Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias e de demandas judiciais relativas ao seu descumprimento, podem também prejudicar a performance da carteira dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Outros fatores que eventualmente afetem o relacionamento entre Adquirentes das Frações Imobiliárias e Cedente também podem influenciar negativamente, ainda que de forma temporária, o comportamento da carteira dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, como, exemplificativamente, (a) superveniência de leis e normas que imponham a necessidade de adotar determinadas formas de cobrança e meios de pagamento dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias que imponham à Cedente a necessidade de ajustar procedimentos já consolidados e costumeiros; (b) aumento inesperado em tarifas de serviços bancários utilizados para a cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias que façam com que a Cedente tenham que modificar suas rotinas; e (c) o insucesso dos métodos de cobrança extrajudicial e/ou judicial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias adotados pela Cedente para recuperação de inadimplência.

Caso, pelos motivos acima apontados, ou por outros quaisquer, os Créditos Imobiliários Lastro não gerem um fluxo de recursos suficiente para fazer frente aos pagamentos devidos em função dos CRI nos prazos necessários, os Investidores dependerão da liquidação das Garantias, que pode ser morosa e causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI, para mitigar seus prejuízos; persistindo o risco de, depois de esgotados todos os recursos obtidos a partir da liquidação das Garantias para saldar as Obrigações Garantidas, e exauridos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários Lastro e Garantias, restar saldo devedor das Obrigações Garantidas sem que a Emissora disponha das verbas suficientes, no Patrimônio Separado, para efetuar o pagamento de referido saldo aos Investidores. Neste cenário, os CRI poderão, total ou parcialmente, não serem pagos, ocasionando perdas aos Investidores.

m) Risco de ocorrência de Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias ou Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias antes da liquidação dos CRI: nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Contrato de Cessão, a não verificação de nenhuma das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias ou Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias é condição precedente para desembolso dos recursos respectivos a tais instrumentos e, portanto, caso se verifique a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Hipótese

de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias ou Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias antes da liquidação dos CRI, e tal situação não seja reversível antes do término do prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Contrato de Cessão, estabelecido para a implementação das Condições Precedentes para Desembolso dos Recursos, a emissão das Notas Comerciais e a cessão dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias à Securitizadora poderá ser considerada resolvida de pleno direito, retornando Cedente, a Emitente das Notas Comerciais e Securitizadora a seu *status quo ante* e sendo cancelada a Oferta Pública dos CRI e a Emissão dos CRI. Neste cenário, os Investidores não conseguirão mais subscrever e/ou integralizar os CRI, e, a depender do contexto de mercado, talvez não haja ativos disponíveis que ofereçam rentabilidade, prazo, características e riscos similares aos CRI, forçando os Investidores a buscar ativos alternativos para alocar seus recursos que podem não atender às suas expectativas e sua estratégia de investimentos, e prejudicar a rentabilidade pretendida para sua carteira.

n) Risco de não formalização das Garantias: nos termos do Código Civil e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, o Contrato de Cessão e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de constituição de garantia e eficácia perante terceiros, conforme o caso. Além disso, conforme as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, deverá ser apresentado o instrumento de alteração do contrato social da Cedente, a ser celebrado pela Emitente das Notas Comerciais e pela WAM Incorporação contendo as disposições referentes à Alienação Fiduciária de Quotas conforme indicadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, assinado e arquivado na Junta Comercial competente. A falta destas formalidades pode causar embaraços à exigibilidade e exequibilidade da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Quotas, bem como à sua oponibilidade perante terceiros.

Caso haja a subscrição e/ou integralização dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual excussão das Garantias e das demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas poderá ser prejudicada por eventual falta de registro.

Adicionalmente, os Termos de Cessão Fiduciária, que, nos termos do Contrato de Cessão, tratarão da inclusão de novos e/ou da modificação das características de antigos Contratos Imobiliários no rol de Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente, serão periodicamente celebrados de tal forma que no interim entre a celebração de cada Termo de Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária não terá, nos instrumentos que a formalizam, a descrição precisa de seu objeto, o que poderá dificultar sua excussão.

Por fim, ressalta-se que, nesta data, a Emitente das Notas Comerciais não é titular de cotas de emissão da Cedente, as quais deverão ser subscritas e integralizadas pela Emitente das

Notas Comerciais de acordo com os prazos e condições previstos nos Documentos da Operação. Não obstante, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Emitente das Notas Comerciais constitui a garantia fiduciária sobre a totalidade das cotas de emissão da Cedente que a Emitente das Notas Comerciais venha a ser titular no futuro. Nesse sentido, até a efetiva subscrição de tais cotas pela Emitente das Notas Comerciais, estas não serão objeto da garantia constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

o) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: as Garantias podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior aos saldo devedor das Obrigações Garantidas, como, por exemplo, (i) na ocorrência de inadimplência dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das ações alienadas fiduciariamente; e (ii) na hipótese de baixa performance financeira do Empreendimento Imobiliário e na superveniência de fatos de naturezas diversas que depreciem o valor das quotas da Cedente, de modo a reduzir a cobertura e/ou a liquidez da Alienação Fiduciária de Quotas. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos CRI.

p) Riscos relacionados à distribuição de dividendos pela Cedente: não há, nos Documentos da Operação, qualquer obrigação que restrinja a distribuição de dividendos por parte da Cedente a seus sócios, enquanto as Obrigações Garantidas estejam adimplidas. Caso a Cedente distribua dividendos de forma recorrente, sua situação econômica, assim como a Alienação Fiduciária de Quotas, poderá restar economicamente depreciada, prejudicando sua capacidade de cobrir as Obrigações Garantidas, e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI aos respectivos Investidores.

q) Risco de insuficiência do patrimônio da Cedente e do valor de liquidação de suas quotas. O patrimônio da Cedente e o valor de liquidação das ações ou quotas de emissão da Cedente podem não ser suficientes para satisfazer integralmente às Obrigações Garantidas. Além disso, a Cedente está exposta a cenários macroeconômicos, microeconômicos, regionais, sazonais e setoriais que, se adversos no momento de uma eventual excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, podem afetar negativamente a performance do Empreendimento Imobiliário, sua situação patrimonial, depreciar o valor de seus ativos e, conseqüentemente, impactar negativamente no valor de liquidação de suas ações e na sua capacidade de fazer frente às Obrigações Garantidas em aberto.

r) Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica Limitada: Os Assessores Legais da Oferta Pública dos CRI foram contratados para realizar a Auditoria Jurídica Limitada, cujo objeto consiste na análise de determinados aspectos jurídicos da Cedente, da Emitente, da WAM Incorporação e dos Empreendimentos Imobiliários. Para as avaliações compreendidas na Auditoria Jurídica Limitada, os Assessores Legais da Oferta Pública dos CRI utilizaram e utilizarão como base os documentos e informações fornecidos pela Cedente e pela Emitente, conforme solicitados pelos Assessores Legais da Oferta Pública dos CRI. Para o início da Oferta Pública dos CRI, mediante a conclusão da Auditoria Jurídica Limitada, os Assessores Legais

da Oferta Pública dos CRI entregarão à Emissora e ao Coordenador Líder uma Opinião Legal (e seus anexos) contemplando as conclusões e apontamentos relevantes relacionados aos aspectos jurídicos levantados a partir da avaliação dos documentos e informações recebidos para a Auditoria Jurídica Limitada, com o propósito de indicar às partes envolvidas fatos nestes identificados que possam importar em riscos para a realização da Oferta Pública dos CRI, a Emissão de Notas Comerciais, o Contrato de Cessão e, consequentemente, a constituição dos Créditos Imobiliários Lastro, a cessão dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente, a constituição das Garantias ou a Emissão dos CRI. A apresentação da Opinião Legal (e seus anexos) referente à Auditoria Jurídica Limitada em referência, em condições satisfatórias à Securitizadora e ao Coordenador Líder, constitui Condição Precedente para Desembolso dos Recursos, conforme assim definida no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Cessão.

Até a presente data, os Assessores Legais da Oferta Pública dos CRI não receberam a totalidade dos documentos e informações solicitados à Cedente e à Emitente para a realização da Auditoria Jurídica Limitada. Com isso, até o momento, não foi possível aos Assessores Legais da Oferta Pública dos CRI atestar que, dentro dos limites do escopo adotado para a Auditoria Jurídica Limitada, inexistem fatos que possam importar em riscos para a realização da Oferta Pública dos CRI, a Emissão de Notas Comerciais, o Contrato de Cessão e, consequentemente, a constituição dos Créditos Imobiliários Lastro, a cessão dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente, a constituição das Garantias ou a Emissão dos CRI. Há a possibilidade de que os documentos e informações pendentes de apresentação, conforme fornecidos posteriormente pela Cedente e/ou a Emitente, apresentem fatos ou apontamentos que tragam riscos relevantes para a Oferta Pública dos CRI, ou mesmo a inviabilizem ou prejudiquem (tais como contingências decorrentes de processos administrativos ou judiciais, débitos tributários, ônus reais sobre ativos, entre outros fatos e situações), de modo que não há como considerar a Auditoria Jurídica Limitada concluída.

Diante disso, caso as pendências necessárias para a conclusão da Auditoria Jurídica Limitada não sejam sanadas até a data prevista pela Emissora e pelo Coordenador Líder para o início da Oferta Pública dos CRI, os Assessores Legais da Oferta Pública dos CRI poderão apresentar uma Opinião Legal Preliminar (e seus anexos) referente à Auditoria Jurídica Limitada, indicando suas conclusões e apontamentos baseados nos documentos e informações disponibilizados pela Cedente e/ou a Emitente até então, e, posteriormente, complementá-lo e ajustá-lo conforme os documentos e informações pendentes forem entregues, reapresentando-o à Securitizadora e ao Coordenador Líder quando da conclusão da análise de todos os itens contidos no escopo estabelecido.

Para possibilitar isso, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e o Contrato de Cessão, a Cedente e a Emitente deverão fornecer aos Assessores Legais da Oferta Pública dos CRI todos os documentos e informações pendentes à conclusão, de forma satisfatória à Securitizadora e ao Coordenador Líder, da Auditoria Jurídica Limitada, em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais

e do Contrato de Cessão, prorrogáveis por 60 (sessenta) dias adicionais, a critério da Securitizadora. Caso a Cedente e/ou a Emitente não cumpram com tal obrigação, a Auditoria Jurídica Limitada restará prejudicada. Além disso, se, em tal análise, for identificado qualquer fato ou apontamento que inviabilize ou prejudique a Oferta Pública dos CRI, a Emissão de Notas Comerciais o Contrato de Cessão e, conseqüentemente, a constituição dos Créditos Imobiliários Lastro, a cessão dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente, a constituição das Garantias ou a Emissão dos CRI, a Securitizadora deverá buscar as medidas cabíveis junto à Cedente, a Emitente e aos Investidores para remediar a situação ou mitigar seus efeitos, valendo-se das prerrogativas e direitos que lhe são atribuídos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Cessão. Tais medidas, no entanto, poderão não ser suficientes para evitar que os Investidores sofram perdas. Ademais, a Auditoria Jurídica Limitada terá seu escopo limitado, conforme critérios previamente estabelecidos entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e os Assessores Legais da Oferta Jurídica, de modo que nem todos os documentos e informações necessários para realizar a completa análise da Cedente, da Emitente, da WAM Incorporação e dos Empreendimentos Imobiliários serão apresentados e, conseqüentemente, analisados. Resta, assim, a possibilidade de que seja posteriormente revelada a existência de qualquer fato ou apontamento que inviabilize ou prejudique a Oferta Pública dos CRI, a Emissão de Notas Comerciais, o Contrato de Cessão e, conseqüentemente, a constituição dos Créditos Imobiliários Lastro, a cessão dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente, a constituição das Garantias ou a Emissão dos CRI, cuja verificação somente seria possível mediante a análise de documentos e informações cuja análise não fora contemplada no escopo limitado da Auditoria Jurídica Limitada; hipótese na qual a Securitizadora deverá buscar as medidas cabíveis junto à Cedente, à Emitente e aos Investidores para remediar a situação ou mitigar seus efeitos, valendo-se das prerrogativas e direitos que lhe são atribuídos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Cessão. Tais medidas, no entanto, poderão não ser suficientes para evitar que os Investidores sofram perdas. Os potenciais investidores poderão realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na Auditoria Jurídica Limitada antes de subscrever os CRI.

s) Riscos de Ausência de Seguro de Crédito ou Prestamista dos Adquirentes das Frações Imobiliárias: os Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais não contam com seguro de crédito ou prestamista dos seus respectivos devedores. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, ou mesmo em caso de morte ou invalidez ou até mesmo desemprego ou perda de renda dos Adquirentes das Frações Imobiliárias, tais eventos não serão cobertos por seguro. Se tais riscos se concretizarem, poderão afetar a capacidade de pagamento dos CRI, nas respectivas datas, conforme previsto neste Termo e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Titulares dos CRI. Além disso, em razão da ausência de seguro, não haverá pagamento de indenização que proteja os Titulares dos CRI de eventuais perdas.

t) Riscos de desapropriação do Imóvel: por se tratar de ato discricionário do Poder Público, a Emissora, a Emitente das Notas Comerciais e a Cedente não podem garantir que

não ocorrerá a desapropriação do Imóvel, no todo ou parte. Eventuais desapropriações do Imóvel podem prejudicar o desenvolvimento das obras de implantação do Empreendimento Imobiliário, dificultando a realização, pela Cedente e pela Emitente das Notas Comerciais, das despesas necessárias para cumprir com a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização; e prejudicar o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a comercialização de seus Frações Imobiliárias e a performance da carteira dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais. Ademais, a indenização paga pelo ente desapropriante pode não ser adequada ao valor de mercado do imóvel desapropriado, o que pode representar prejuízos à capacidade da Cedente e da Emitente das Notas Comerciais para cumprir com as obrigações assumidas perante a Emissora, e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

u) Risco de sinistro do Imóvel: o Imóvel está exposto ao risco de sinistros totais ou parciais que podem prejudicar o desenvolvimento das obras de implantação do Empreendimento Imobiliário, dificultando a realização, pela Emitente das Notas Comerciais e pela Cedente, das despesas necessárias para cumprir com a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização; e prejudicar o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a comercialização de seus Frações Imobiliárias e a performance da carteira dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais. Ainda que eventualmente sejam contratados seguros para o Imóvel, é possível que as apólices não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Estas situações podem afetar negativamente a capacidade da Emitente das Notas Comerciais e da Cedente, conforme o caso, para cumprir com as obrigações assumidas perante a Emissora, e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

v) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel: o Imóvel está exposto ao risco da incidência de ações e medidas judiciais que podem, eventualmente, obstar sua disponibilidade para o desenvolvimento e comercialização do Empreendimento Imobiliário. A Emissora, a Emitente das Notas Comerciais e a Cedente não podem garantir que tais ações e medidas judiciais não ocorram. Eventuais empecilhos ou impedimentos à disponibilidade do Imóvel podem prejudicar o desenvolvimento das obras de implantação do Empreendimento Imobiliário, dificultando a realização, pela Emitente das Notas Comerciais e pela Cedente, das despesas necessárias para cumprir com a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais, na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização; e prejudicar o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a comercialização de seus Frações Imobiliárias e a performance da carteira dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais. Estas situações podem afetar negativamente a capacidade da Emitente das Notas Comerciais e da Cedente, conforme o caso, para cumprir com as obrigações assumidas perante a Emissora, e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

w) Risco do quórum de deliberação em Assembleia: as deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

x) Riscos decorrentes dos critérios adotados pela Cedente para concessão do crédito: os Contratos de Compra e Venda das Frações Imobiliárias são formatados de modo que os Créditos Compra e Venda das Frações Imobiliárias Totais sejam pagos a prazo. Assim, o pagamento dos Créditos Compra e Venda das Frações Imobiliárias Totais pelos Adquirentes das Frações Imobiliárias e, conseqüentemente, da proporção respectiva do saldo devedor dos CRI, está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de crédito, incluindo, mas não se limitando a, deficiências na análise de risco de crédito dos Adquirentes das Frações Imobiliárias.

A análise de risco de crédito dos Adquirentes das Frações Imobiliárias é realizada pela Cedente por ocasião da comercialização dos Frações Imobiliárias, conforme critérios e parâmetros por estas definidos, sem a participação da Emissora. Diante disso, a Emissora não pode garantir que a análise feita pela Cedente para a concessão do crédito aos Adquirentes das Frações Imobiliárias por ocasião da comercialização dos Frações Imobiliárias não apresente deficiências ou adote critérios excessivamente permissivos que possam trazer riscos à adimplência dos Créditos Compra e Venda das Frações Imobiliárias Totais. Caso a análise de risco de crédito feita pela Cedente apresente falhas, ou os critérios adotados pela Cedente para a concessão do crédito sejam excessivamente permissivos, os Créditos Compra e Venda das Frações Imobiliárias Totais poderão apresentar índices de inadimplência relevantes que podem afetar o fluxo de caixa da carteira e acarretar um efeito material adverso no pagamento dos CRI e na capacidade de cobertura da Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários Compra e Venda das Frações Imobiliárias Cedidos Fiduciariamente para os Titulares dos CRI.

y) Riscos relativos à guarda dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários Totais: a Cedente e a Emitente das Notas Comerciais, conforme o caso, ficarão responsáveis pela guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários a elas respectivos, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Caso a Cedente e/ou a Emitente das Notas Comerciais não o façam com a devida diligência e cuidado, a cobrança e execução dos Créditos Imobiliários Totais poderá ser prejudicada, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

z) Risco decorrente de pagamentos dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais realizados diretamente à Cedente: conforme previsto no Contrato de Cessão, a Cedente se obriga a repassar à Securitizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos Adquirentes das Frações Imobiliárias relacionados aos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais. Caso tais pagamentos sejam realizados em conta diversa da Conta Centralizadora, a Cedente deverá repassar tais recursos à Conta Centralizadora no prazo previsto no Contrato de Cessão. Até que o repasse seja feito, os

recursos oriundos destes pagamentos permanecerão sob a posse da Cedente, ficando sujeitos ao risco de bloqueios ou materialização de outras contingências da Cedente, o que pode prejudicar sua transferência à Conta Centralizadora e, conseqüentemente, afetar o pagamento dos CRI.

aa) Risco decorrente da realização da administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda das Frações Imobiliárias Totais pela Cedente: a Cedente realizará a administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, sob o monitoramento do Servicer. Embora o Servicer realize o acompanhamento da performance da administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais e, nos termos do Contrato de Servicing, mantenha a Emissora informada de sua evolução e de seus resultados, a Emissora não pode garantir a Cedente irá realizar a administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais sempre de forma diligente e correta. Sem prejuízo da prerrogativa da Emissora, estabelecida no Contrato de Cessão, assumir tais atividades caso a Cedente não as realize de forma diligente e eficaz, eventuais falhas da Cedente na realização da administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais poderão acarretar prejuízos para os Titulares dos CRI. Ademais, caso a Emissora decida exercer sua prerrogativa de assumir a administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, até que ocorra a efetiva transferência dessas atividades para a Emissora, a cobrança dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias poderá permanecer prejudicada, ocasionando prejuízos para os Titulares dos CRI.

bb) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser revendidos (a) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta Pública dos CRI; e (b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta Pública dos CRI. 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 Final dos CRI Série A e/ou a Data de Vencimento Final dos CRI Série B, conforme o caso.

cc) Riscos associados ao desenvolvimento comercial do Empreendimento Imobiliário: a Cedente se dedica à exploração do Empreendimento Imobiliário e comercialização das Frações Imobiliárias, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Cedente podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Cedente atua, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- A Cedente pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigirem monetariamente os seus recebíveis ou os recebíveis de empresas de seu grupo, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar o Empreendimento Imobiliário financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Fração Imobiliária necessário para vender todas as Frações Imobiliárias pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as Frações Imobiliárias a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Cedente;
- A Cedente pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares ao Empreendimento Imobiliário na região em que se localizam;
- A Cedente corre o risco de os compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos Empreendimento Imobiliário e da área onde está localizado;
- As margens de lucros da Cedente podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Cedente pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A venda das Frações Imobiliárias pode não ser concluída dentro do cronograma planejado; e
- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Cedente.

dd) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, nas esferas cível, fiscal, trabalhista ambiental, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais e/ou da WAM Incorporação, conseqüentemente, sua condição para desenvolver seus negócios, afetando as obras do Empreendimento Imobiliário, o que pode ensejar distratos e rescisões de Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias, que podem prejudicar a performance da carteira de Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais; e dificultar a realização das obras e, portanto, prejudicar a Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais.

ee) Riscos decorrentes do não cumprimento de medidas de reparação ambiental: em razão da conformação do Empreendimento Imobiliário e da necessidade de cumprir com determinados requisitos específicos para sua implantação, a Cedente pode estar sujeita à obrigação de promover medidas de reparação ambiental, identificadas previamente ao seu licenciamento ou exigidas pelos órgãos competentes em fiscalizações posteriores, para sua implantação. Em qualquer dos casos, a Cedente terá de realizar investimentos para a realização de tais medidas que podem não ter sido previstos nos orçamentos originais das obras do Empreendimento Imobiliário, o que pode afetar sua capacidade de desenvolvê-los conforme o cronograma originalmente previsto, ocasionando atrasos que, potencialmente, ensejariam reclamações e pedidos de distrato dos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias pelos respectivos Adquirentes das Frações Imobiliárias, ou mesmo questionamentos judiciais; e dificultar o cumprimento da Destinação Futura dos Recursos das Notas Comerciais. Tal cenário pode afetar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários Lastro; ocasionar o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e prejudicar as Garantias, e, conseqüentemente, perdas e redução no retorno dos CRI aos Investidores.

Ademais, o descumprimento das medidas de reparação ambiental em referência pode causar eventuais embargos ou outras restrições para o deslinde das obras do Empreendimento Imobiliário, além de embaraços às licenças ambientais, que podem também resultar em atrasos no cronograma de obras, com as mesmas conseqüências acima indicadas.

ff) Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias: a Emissora não pode garantir que as condições dos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias não sejam objeto de questionamentos judiciais por parte dos Adquirentes das Frações Imobiliárias ou de outras partes. Nesse sentido, sobrevindo tais questionamentos, poderão ser proferidas decisões judiciais que entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias, inclusive, mas não se limitando a, taxas de juros, encargos e aplicação de multas. Caso tais decisões não sejam revertidas a tempo de não causar prejuízos à carteira de Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, seu cumprimento poderá acarretar reduções no fluxo de pagamentos dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais respectivos, que podem resultar na falta de recursos para pagar integralmente os CRI e/ou em prejuízos à Cessão Fiduciária e ocasionar perdas aos Investidores.

Ademais, (i) em razão da grande quantidade de Contratos de Compra e Venda de Frações Imobiliárias e da repetição de cláusulas com redações padronizadas, há o risco de que referidas decisões judiciais sejam proferidas reiteradamente em diversas ações propostas pelos Adquirentes das Frações Imobiliárias com pedidos similares, consolidando entendimento jurisprudencial desfavorável à Cedente e/ou à Emissora; e (ii) por se tratar de matéria que pode ser relacionada a direitos do consumidor, na forma da legislação específica, há o risco de que tais questionamentos judiciais sejam realizados por meio de ações civis públicas, e que decisões desfavoráveis à Cedente e/ou à Emissora sejam dotadas de efeitos *erga omnes*, o que pode amplificar a relevância dos efeitos negativos acima mencionados.

gg) Riscos relacionados ao Servicer: a Emissora não pode garantir que o monitoramento da administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais pela Cedente, a ser realizado pelo Servicer, esteja livre de falhas ou seja prestado forma eficiente e contínua. Caso o Servicer cometa falhas ou apresente ineficiência na prestação de tais serviços, o monitoramento da administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais ficará deficiente, e há o risco de que eventuais falhas cometidas pela Cedente na administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, ou mesmo situações anômalas no fluxo de pagamentos dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais não sejam identificados e comunicados à Emissora. Tal cenário pode resultar no prejuízo à prerrogativa da Emissora de assumir as atividades de administração e cobrança dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais na hipótese de falha da Cedente; ou ocasionar perdas aos Titulares dos CRI decorrentes de deteriorações não identificadas na adimplência dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais.

hh) Risco de crédito da Cedente e da Emitente das Notas Comerciais: na hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, de Recompra Total dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias, aplicação da Multa Indenizatória Notas Comerciais, aplicação da Multa Indenizatória Créditos Imobiliários Compra e Venda de Frações Imobiliárias e/ou de inadimplência dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais e dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais, caso a Emissora não tenha recebido recursos oriundos do pagamento dos Créditos Compra e Venda de Frações Imobiliárias Totais e/ou dos Créditos Imobiliários Notas Comerciais em quantidade suficiente ao pagamento dos CRI, os Investidores ficarão sujeitos ao risco de crédito da Cedente e da Emitente das Notas Comerciais. Caso tais partes não sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores, a Emissora ficará impossibilitada honrar as obrigações de pagamento dos CRI, o que poderá resultar em perdas e na frustração da rentabilidade esperada com o investimento realizado.

ii) Risco de Colocação Mínima: caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, a Oferta Pública dos CRI será encerrada, os CRI serão cancelados pela Emissora, e os valores depositados na Conta Centralizadora a título de

integralização dos CRI serão devolvidos aos respectivos Investidores, com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, contudo, os Investidores que tenham efetivamente depositado recursos na Conta Centralizadora para integralizar os CRI poderão ter sua estratégia de investimento frustrada em razão de seu cancelamento, deixando de obter a rentabilidade esperada.

jj) Risco Decorrente de Penhora da Conta Centralizadora: eventuais decisões judiciais contrárias à Emissora ou a outras partes envolvidas na Emissão, proferidas em processos de execução e cumprimento de sentença, sejam liminares ou definitivas, podem determinar o bloqueio ou penhora dos ativos presentes na Conta Centralizadora, acarretando risco para a capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as suas obrigações em caráter provisório ou permanente, tornando necessária (i) a pronta adoção, por parte da Emissora e/ou de outras partes envolvidas na Emissão, das medidas judiciais necessárias para reverter ou suspender os efeitos de tal decisão de forma tempestiva, desbloqueando ou liberando os ativos depositados na Conta Centralizadora a tempo de não prejudicar o curso normal dos pagamentos dos valores devidos aos Titulares dos CRI; ou (ii) caso a Emissora e/ou as outras partes envolvidas na Emissão não consigam reverter ou suspender a decisão desfavorável, a realização, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, dos atos necessários à liquidação do Patrimônio Separado e encerramento antecipado da Emissão, de modo a gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

kk) Risco decorrente da presença de pessoa politicamente exposta no quadro de administradores da WAM Incorporação: o Sr. Lucas Felício Fiuza, administrador da WAM Incorporação, é uma pessoa politicamente exposta. Numa análise prévia, a área de *compliance* da Emissora, a partir de fontes públicas de informação, não verificou qualquer apontamento relevante relacionado ao Sr. Lucas Felício Fiuza e às suas atividades políticas. Entretanto, em decorrência de tal condição, o Sr. Lucas Felício Fiuza está suscetível a se envolver em situações que o exponham a riscos inerentes às atividades políticas, e, igualmente, exponham a imagem da WAM Incorporação ao risco de impactos negativos. Nestas hipóteses, a atuação política do Sr. Lucas Felício Fiuza poderá causar prejuízos ou constrições à WAM Incorporação e às atividades por esta desempenhadas (principalmente aquelas relacionadas ao Empreendimento Imobiliário), e, assim, também afetar negativamente capacidade da WAM Incorporação de cumprir com as obrigações assumidas para a Operação, o que pode causar perdas aos Investidores.

ll) Risco Decorrente de Deliberações em Assembleia: os Titulares dos CRI têm autonomia para decidir sobre as matérias levadas para deliberação em Assembleia, de forma que medidas serão tomadas conforme atendimento aos critérios de votação presentes no Termo de Securitização. Eventuais medidas tomadas por determinação da Assembleia podem acarretar perdas aos investidores e colocar em risco o retorno dos recursos investidos.

mm) Demais Riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da Emissora, da Cedente, da Emitente das Notas Comerciais e da WAM Incorporação, 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 XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Os CRI objeto desta Emissão poderão ser objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

18.2. O relatório será disponibilizado pela Emissora ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no site da Agência de Rating, nos termos do artigo 12, VI, da Resolução CVM 9.

18.3. A classificação de risco da Emissão não será atualizada, conforme faculta o artigo 33, §11, da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário 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 deste 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.

19.2. Caso a Emissora identifique a ocorrência de atos ou fatos com o potencial de causar deterioração do Patrimônio Separado de forma a colocar em risco sua capacidade, no futuro, de adimplir com todas as obrigações do Patrimônio Separado, a Emissora poderá exercer os atos que entender necessários para a administração e manutenção do Patrimônio Separado independentemente da manifestação dos Titulares dos CRI, sem prejuízo das hipóteses em que a convocação da Assembleia seja obrigatória por força de disposição legal ou regulatória.

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

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

19.5. Todas as alterações deste Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente, exceto se expressamente previsto de forma diversa nos Documentos da Operação: (i) por Assembleia, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

19.6. É vedada a cessão, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da Emissora e do Agente Fiduciário.

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

19.8. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

19.9. 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.

19.10. 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.

19.11. Quando a indicação de prazo contado por dia neste Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

20.1. A Emissora e o Agente Fiduciário 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.

20.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo desta cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste Termo de Securitização. 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.

20.3. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste Termo de Securitização será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei 9.307.

20.3.1. A arbitragem será administrada pela Câmara, cujo Regulamento as Partes adotam e declaram conhecer.

20.3.2. As especificações dispostas neste Termo de Securitização têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

20.3.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nome(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Termo de Securitização. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

20.3.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

20.3.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei 9.307, considerando a arbitragem instituída.

20.3.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP, o idioma utilizado será o Português Brasileiro (pt-BR) e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

20.3.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

20.3.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida, sendo que as Partes, no contexto da instauração da arbitragem, se utilizarão de termo aditivo à presente convenção arbitral para determinar os detalhes da mecânica de pagamento de honorários e despesas conforme o caso, se necessário, o que inclui, mas não se limita a estipulação sobre honorários advocatícios contratuais e sucumbenciais.

20.3.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

20.3.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo de Securitização, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

20.3.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem; (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes; e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

20.3.12. Sem prejuízo do quanto previsto acima, visto que o presente instrumento constitui título executivo extrajudicial e previsto no Código de Processo Civil (artigo 784), as Partes desde já concordam que as obrigações dele decorrentes (seja o pagamento de prestações pecuniárias ou não pecuniárias) podem ser objeto de ação judicial de execução de título executivo extrajudicial¹.

20.3.13. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Termo de Securitização, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais Documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

¹ Conforme os precedentes:

- (i) *"A existência de cláusula compromissória não obsta a execução de título extrajudicial, desde que preenchidos os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade na medida em que os árbitros não são investidos do poder de império estatal à prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto. Precedentes"* STJ, 3ª Turma, REsp nº 1.864.686/SP, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, j. 13.10.2020;
- (ii) *"Trata-se, na origem, de embargos a execução de título extrajudicial, aparelhada em contrato com cláusula compromissória. 2. Mesmo em contrato que preveja a arbitragem, é possível a execução judicial de confissão de dívida certa, líquida e exigível que constitua título executivo nos termos do art. 585, inciso II, do Código de Processo Civil, haja vista que o juízo arbitral é desprovido de poderes coercitivos. Precedente do STJ. 3. A existência de título executivo extrajudicial prescinde de sentença arbitral condenatória para fins de formação de um outro título sobre a mesma dívida. 4. Recurso especial provido"* STJ, 3ª Turma, REsp nº 1.373.710/MG, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, j. 7.4.2015;
- (iii) *"Hipótese também em que já houve a decisão do caso pela corte arbitral. Questão de mérito trazida com o expediente apontado que também não seria passível de conhecimento por meio dele. Ineficácia da oferta de maquinário para garantida do juízo. Manifesta baixa liquidez deste. Recusa de substituição pela soma em dinheiro objeto da constrição não acolhida igualmente."* TJSP; AI n. 2151247-96.2020.8.26.0000; Rel. Des. SEBASTIÃO FLÁVIO; 23ª Câmara de Direito Privado; j: 02.09.20; DJe: 02.09.20

20.3.14. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

CLÁUSULA XXI – ASSINATURA DIGITAL

21.1. As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade; com certificação nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.

21.2. Diante disso, fica, ainda, dispensada a presença de testemunhas à celebração deste instrumento para que configure título executivo extrajudicial, na forma do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil, com a redação dada pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, dada a possibilidade de verificação da integridade das assinaturas eletrônicas por meio do provedor utilizado.

21.1. A assinatura física deste instrumento, bem como sua existência física (impressa) não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas.

21.2. A celebração de aditamentos a este instrumento também se dará mediante a aposição de assinaturas eletrônicas das partes, na forma aqui prevista.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e pelo Agente Fiduciário assinam o presente instrumento eletronicamente, com efeitos a partir da data abaixo.

(original assinado em 25 de junho de 2024).

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO I-A
RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IMOBILIÁRIA
OBJETO DA CESSÃO DE CRÉDITOS

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO I-B
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA, E INDICAÇÃO DAS FRAÇÕES IMOBILIÁRIAS ATUALMENTE EM ESTOQUE

Nº Ref.	Unidade	Nome do Cliente	CNPJ/CPF	Saldo Devedor (R\$)	Vencimento do Contrato
-	-	-	-	-	-

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 24 de junho de 2024.

ANEXO I-C
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS NOTAS COMERCIAIS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 0001		DATA DE EMISSÃO: 28 de junho de 2024			
--	--	---	--	--	--

SÉRIE	Única	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
--------------	-------	--------------------	-----------------	--	--

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.,					
CNPJ/MF: 35.082.277/0001-95					
ENDEREÇO: Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010					
COMPLEMENTO	141	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 2.277, 17º andar, conjunto 1702, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86					

3. DEVEDORA					
CALISTO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada com sede no Município de São Paulo Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5.966, Jardim Paulista, CEP 01406-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda					

4. TÍTULOS					
Notas Comerciais da 1ª Emissão da CALISTO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada com sede no Município de São Paulo Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5.966, Jardim Paulista, CEP 01406-902, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (" <u>Emitente</u> ") emitidas conforme o Termo de Emissão das Notas Comerciais e a Lei 14.195, com o objetivo de captar recursos para fazer frente às despesas a incorrer pelas Cedentes para o desenvolvimento dos Empreendimentos Lastro abaixo indicados.					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), conforme atualizado mensalmente pela variação do IPCA/IBGE e adicionado de juros remuneratórios de 8,00% (oito por cento) ao ano, calculada conforme o Termo de Emissão das Notas Comerciais.					
---	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO

(A) Condomínio Terra Nova Ondas Resort

Proprietária: **W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.157.207/0001-35.

Imóvel: Matrícula nº 8.656 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA.

(B) Ondas Praia Resort

Proprietária: **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.059.167/0001-60

Imóvel: Matrícula nº 38.236 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO TOTAL	37 (trinta e sete) meses
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), conforme atualizado mensalmente pela variação do IPCA/IBGE e adicionado de juros remuneratórios de 8,00% (treze por cento) ao ano, calculada conforme o Termo de Emissão das Notas Comerciais.
7.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O saldo devedor das Notas Comerciais atualizado mensalmente pela variação do IPCA/IBGE e adicionado de juros remuneratórios de 13,00% (oito por cento) ao ano calculada conforme o Termo de Emissão das Notas Comerciais.
7.4 DATA DE EMISSÃO	28 de junho de 2024
7.5 DATA DE VENCIMENTO	16 de julho de 2027
7.6 PRÉ-PAGAMENTO	Será admitido o pré-pagamento parcial ou integral do saldo devedor das Notas Comerciais, conforme o Termo de Emissão das Notas Comerciais.
7.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da atualização monetária referida acima, com cálculo pro rata die, se necessário.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, observada o Anexo III do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO II
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Séries A –
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	20/07/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
2	20/08/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
3	20/09/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
4	20/10/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
5	20/11/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
6	20/12/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
7	20/01/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
8	20/02/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
9	20/03/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
10	20/04/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
11	20/05/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
12	20/06/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
13	20/07/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
14	20/08/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
15	20/09/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
16	20/10/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
17	20/11/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
18	20/12/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
19	20/01/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
20	20/02/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
21	20/03/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
22	20/04/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
23	20/05/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
24	20/06/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
25	20/07/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
26	20/08/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
27	20/09/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
28	20/10/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
29	20/11/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
30	20/12/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
31	20/01/2027	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%

32	20/02/2027	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
33	20/03/2027	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
34	20/04/2027	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
35	20/05/2027	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
36	20/06/2027	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
37	20/07/2027	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

**Séries B –
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI**

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	20/07/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
2	20/08/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
3	20/09/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
4	20/10/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
5	20/11/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
6	20/12/2024	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
7	20/01/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
8	20/02/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
9	20/03/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
10	20/04/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
11	20/05/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
12	20/06/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
13	20/07/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
14	20/08/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
15	20/09/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
16	20/10/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
17	20/11/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
18	20/12/2025	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
19	20/01/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
20	20/02/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
21	20/03/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
22	20/04/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
23	20/05/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
24	20/06/2026	NÃO	SIM	NÃO	0,0000%
25	20/07/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
26	20/08/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
27	20/09/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
28	20/10/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
29	20/11/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
30	20/12/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
31	20/01/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
32	20/02/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
33	20/03/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
34	20/04/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%

35	20/05/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
36	20/06/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
37	20/07/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
38	20/08/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
39	20/09/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
40	20/10/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
41	20/11/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
42	20/12/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
43	20/01/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
44	20/02/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
45	20/03/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
46	20/04/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
47	20/05/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
48	20/06/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
49	20/07/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
50	20/08/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
51	20/09/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
52	20/10/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
53	20/11/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
54	20/12/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
55	20/01/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
56	20/02/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
57	20/03/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
58	20/04/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
59	20/05/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
60	20/06/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
61	20/07/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
62	20/08/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
63	20/09/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
64	20/10/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
65	20/11/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
66	20/12/2029	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
67	20/01/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
68	20/02/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
69	20/03/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
70	20/04/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
71	20/05/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
72	20/06/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
73	20/07/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
74	20/08/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
75	20/09/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
76	20/10/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
77	20/11/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
78	20/12/2030	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
79	20/01/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
80	20/02/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
81	20/03/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%

82	20/04/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
83	20/05/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
84	20/06/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
85	20/07/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
86	20/08/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
87	20/09/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
88	20/10/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
89	20/11/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
90	20/12/2031	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
91	20/01/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
92	20/02/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
93	20/03/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
94	20/04/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
95	20/05/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
96	20/06/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
97	20/07/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
98	20/08/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
99	20/09/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
100	20/10/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
101	20/11/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
102	20/12/2032	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
103	20/01/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
104	20/02/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
105	20/03/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
106	20/04/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
107	20/05/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
108	20/06/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
109	20/07/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
110	20/08/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
111	20/09/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
112	20/10/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
113	20/11/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
114	20/12/2033	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
115	20/01/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
116	20/02/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
117	20/03/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
118	20/04/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
119	20/05/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
120	20/06/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
121	20/07/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
122	20/08/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
123	20/09/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
124	20/10/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
125	20/11/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
126	20/12/2034	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
127	20/01/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
128	20/02/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%

129	20/03/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
130	20/04/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
131	20/05/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
132	20/06/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
133	20/07/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
134	20/08/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
135	20/09/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
136	20/10/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
137	20/11/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
138	20/12/2035	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
139	20/01/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
140	20/02/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
141	20/03/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
142	20/04/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
143	20/05/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
144	20/06/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
145	20/07/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
146	20/08/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
147	20/09/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
148	20/10/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
149	20/11/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
150	20/12/2036	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
151	20/01/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
152	20/02/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
153	20/03/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
154	20/04/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
155	20/05/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
156	20/06/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
157	20/07/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
158	20/08/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
159	20/09/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
160	20/10/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
161	20/11/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
162	20/12/2037	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
163	20/01/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
164	20/02/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
165	20/03/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
166	20/04/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
167	20/05/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
168	20/06/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
169	20/07/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
170	20/08/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
171	20/09/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
172	20/10/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
173	20/11/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
174	20/12/2038	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
175	20/01/2039	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%

176	20/02/2039	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
177	20/03/2039	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
178	20/04/2039	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
179	20/05/2039	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
180	20/06/2039	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública conforme o rito de registro automático de distribuição, na forma do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora registrada na CVM na Categoria S1, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), emitidos conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA. ("Termo de Securitização"), **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, precisão, suficiência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização, 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.

São Paulo, 25 de junho de 2024.
(original assinado em 25 de junho de 2024.)

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora registrada na CVM na Categoria S1, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, na qualidade de emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão ("Emissão"), emitidos conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA. ("Termo de Securitização"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (i) os Créditos Imobiliários Lastro; (ii) os Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme venham a ser constituídos e cedidos fiduciariamente à Emissora; (iii) as Garantias dos CRI; (iv) as respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens "i" a "iii", acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente Emissão,

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

São Paulo, 25 de junho de 2024.
(original assinado em 25 de junho de 2024.)

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO V
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 2.277, 17º andar, conjunto 1702, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante designada apenas "Custodiante", por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, (i) da via original eletrônica do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações Ltda. ("Termo de Securitização"); e (ii) de 1 (uma) via original eletrônica de cada Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual foram emitidas as CCI, que servirão de lastro aos CRI; **DECLARA** à Emissora, para os fins dos artigos 33, I, e 34 da Resolução CVM 60, que foi entregue a esta Instituição Custodiante para custódia, (i) via original eletrônica do Termo de Securitização; (ii) 1 (uma) via original eletrônica de cada Escritura de Emissão de CCI.

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

São Paulo, 25 de junho de 2024.
(original assinado em 25 de junho de 2024.)

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO VI
EMISSIONES DE TÍTULOS E/OU VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA DE ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Produto	Emissora	Emissão	Série	Data de Vencimento	Quantidade	Volume na Data de Emissão	Remuneração	Garantias	Status
CRI	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	7ª	1	20/01/2027	340.000	340.000.000,00	IPCA + 7,5%	Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos	Ativo
CRI	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	7ª	2	20/12/2038	160.000	160.000.000,00	IPCA + 7,5%	Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos	Ativo
CRI	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	8ª	1	20/02/2034	60.000	60.000.000,00	IPCA + 10,00%	(i) as Alienações Fiduciárias de Ações; (ii) a Fiança; (iii) a Cessão Fiduciária; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (vii) o Fundo de Reserva.	Ativo
CRI	Base Securitizadora de Créditos	8ª	2	20/02/2034	40.000	40.000.000,00	IPCA + 13,79%	(i) as Alienações Fiduciárias de Ações; (ii) a Fiança; (iii) a	Ativo

	Imobiliários S.A.							Cessão Fiduciária; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (vii) o Fundo de Reserva.	
CRI	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	9ª	1	20/04/2027	350.000	350.000.000,00	IPCA + 7,5%	(i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos; (iii) Aval e (iv) Fundo de Reserva.	Ativo
CRI	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	9ª	2	20/04/2039	150.000	150.000.000,00	IPCA + 7,5%	(i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos; (iii) Aval e (iv) Fundo de Reserva.	Ativo

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO VII – A
PROPORÇÃO DAS DESPESAS FUTURAS COM AS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO

Empreendimento	Matrícula	RGI	Endereço com CEP	Proprietário ou titular dos direitos aquisitivos, conforme o caso (nome e CPF)	Habite-se	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Terra Nova Ondas Resort	8.656	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA	Av. Beira Mar, km 75 - Praia do Muta, Porto Seguro - BA, CEP: 45810-000	W30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ: 30.157.207/0001-35	Não	Não
Ondas Praia Resort	38.236	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA	AV. Beira Mar 12,675, BR-367, Km 75 - Mutá, Porto Seguro - BA, CEP: 45810-000	Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A. CNPJ: 22.059.167/0001-60	Sim	Não

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO VII – B
CRONOGRAMA DAS DESPESAS FUTURAS COM AS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS
LASTRO

Imóvel do Empreendimen to Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel do Empreendimen to Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)			
		2º	1º	2º	1º
		S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026
		R\$	R\$	R\$	R\$
Condomínio Terra Nova Ondas Resort - Imóvel objeto da matrícula nº 8.656 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA	105.000.000,00	0,00	0,00	0,00	105.000.000,00
Ondas Praia Resort - Imóvel objeto da matrícula nº 38.236 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA	60.000.000,00	0,00	0,00	0,00	60.000.000,00

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

ANEXO VII – C
MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Período: [=]/[=]/[=] até [=]/[=]/[=]

CALISTO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada com sede no Município de São Paulo Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5.966, Jardim Paulista, CEP 01406-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 55.248.081/0001-35, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emitente"), em cumprimento ao disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Estruturais da 1ª (primeira) Emissão, Em Série Única, da Calisto Empreendimentos e Participações Ltda. ("Termo"), **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista no Termo, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos anexos ao presente relatório:

Denominação do Empreendimento Alvo	Proprietário	Matrícula/ Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/ etapa do projeto: Construção, Infraestrutura, e Outros	Documento (Nº da Nota Fiscal)	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	%	R\$
Total destinado no semestre					R\$				
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data					R\$				
Valor Líquido da Oferta a destinar					R\$				
Valor da Oferta					R\$				

Atenciosamente,

[inserir assinaturas]
[=]

Anexo ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 10ª (décima) Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cedidos pela W 30 Empreendimentos Imobiliários LTDA. e devidos pela Calisto Empreendimentos e Participações LTDA." celebrado em 25 de junho de 2024.

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 2.277, 17º andar, conjunto 1702, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000
Cidade/Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 34.829.992/0001-86
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ramon Pessoa Dantas
Documento de Identidade: CPF nº 309.012.758-08

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: CRI
Número da Emissão: 10ª
Emissor: Base Securitizadora S.A.
Número da Série: 1ª e 2ª
Quantidade: 553.000
Espécie: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Forma: Escritural

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

São Paulo, 25 de junho de 2024.
(original assinado em 25 de junho de 2024.)

TNO_1adit_TS_estru.pdf

Documento número #9a58b4c9-615d-418a-8a66-486b114d7c46
Hash do documento original (SHA256): 92047fe63a43dd3ca1f56cff13551b94aaddc5b4b8b66d51718b8f79d9cfc6d4
Hash do PADES (SHA256): 9e6a899c4649aea64067ec6e4ca973808e1608349257b2f7c1ed17c8892d6b72

Assinaturas

- ✓

Ricardo Batista de Siqueira Xavier

CPF: 381.698.728-12

Assinou como diretor(a) em 28 jun 2024 às 15:28:34

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 jul 2024
- ✓

Ramon Pessoa Dantas

CPF: 309.012.758-08

Assinou como diretor(a) em 28 jun 2024 às 15:29:20

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 05 jul 2025

Log

28 jun 2024, 15:27:20	Operador com email gustavo.nozima@fortesec.com.br na Conta 87c37674-63c2-42f0-b219-3c6622ccb426 criou este documento número 9a58b4c9-615d-418a-8a66-486b114d7c46. Data limite para assinatura do documento: 28 de julho de 2024 (15:25). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
28 jun 2024, 15:27:37	Operador com email gustavo.nozima@fortesec.com.br na Conta 87c37674-63c2-42f0-b219-3c6622ccb426 adicionou à Lista de Assinatura: ricardo.xavier@basesecuritizadora.com para assinar como diretor(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ricardo Batista de Siqueira Xavier e CPF 381.698.728-12.
28 jun 2024, 15:27:37	Operador com email gustavo.nozima@fortesec.com.br na Conta 87c37674-63c2-42f0-b219-3c6622ccb426 adicionou à Lista de Assinatura: ramon.pessoa@reag.com.br para assinar como diretor(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ramon Pessoa Dantas e CPF 309.012.758-08.
28 jun 2024, 15:28:50	Ricardo Batista de Siqueira Xavier assinou como diretor(a). Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 381.698.728-12. IP: 131.108.186.16. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.6812928. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.900.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .

28 jun 2024, 15:29:41 Ramon Pessoa Dantas assinou como diretor(a). Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 309.012.758-08. IP: 179.191.83.186. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.576097 e longitude -46.687258. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.900.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

28 jun 2024, 15:29:42 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9a58b4c9-615d-418a-8a66-486b114d7c46.



Documento assinado com validade jurídica.

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

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 9a58b4c9-615d-418a-8a66-486b114d7c46, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.