



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA,
DA 29ª EMISSÃO DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA
CNPJ N.º 41.811.375/0001-19

CELEBRADO ENTRE

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

SEÇÃO I

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Canal Companhia de Securitização, sociedade com sede na Rua Professor Atilio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Canal**”); e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust**”);

SEÇÃO II

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Afiliadas”	A(s) Controladora(s), a(s) Controlada(s), coligada(s) e sociedade(s) sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.
“AFE” ou “Alienação(ões) Fiduciária(s) de Equipamentos”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) constituída(s) sobre determinados equipamentos relacionados às atividades da(s) Usina(s), nos termos dos Contratos de Cessão e do(s) Contrato(s) de AFE.
“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) do(s) DRS constituído(s) sobre o(s) Imóvel(is), nos termos deste instrumento, do(s) Contrato(s) de AFI e do(s) Contrato(s) de DRS.
“Agente de Medição”	Será a THYMOS ENERGIA ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA. , pessoa jurídica com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, 10º andar, conjunto 101, Brooklin Paulista, CEP 04578-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.079.154/0001-13, empresa especializada, a ser contratada, às expensas e pelos Cedentes, para medição da evolução das obras de instalação da(s) Usina(s) no(s) Empreendimento(s) e emissão dos

	Relatórios de Medição, os quais serão emitidos após os efetivos gastos nas obras.
“Agente de Monitoramento”	É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada para monitoramento do(s) Contrato(s) de Locação e do(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios, bem como do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios.
“Agente Fiduciário”	A Oliveira Trust .
“Aluguéis”	Quando denominados em conjunto, os Aluguéis Fixos e os Aluguéis Variáveis.
“Aluguel Fixo”	Os aluguéis fixos mensais a serem pagos pela(s) Locatária(s) aos Cedente, como remuneração destes, em decorrência da locação do(s) Imóvel(is), conforme determinado no(s) Contrato(s) de Locação, os quais serão vinculados à emissão dos CRI.
“Aluguel Variável”	Os aluguéis variáveis mensais a serem pagos pela(s) Locatária(s) aos Cedentes, como remuneração destes, em decorrência da locação do(s) Imóvel(is), conforme determinado no(s) Contrato(s) de Locação.
“Amortização Extraordinária”	A amortização dos CRI realizada de forma antecipada em relação às respectivas datas de pagamento de amortização indicadas no cronograma de pagamentos, conforme disposto neste Termo de Securitização.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Assembleia”	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
“Atos Societários”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação e celebração de todos os Documentos da Operação (bem como para assumir todas as respectivas obrigações ali estipuladas), conforme definidos nos Contratos de Cessão como “Atos Societários”.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA.

<p>“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”</p>	<p>A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.</p>
<p>“Agente Liquidante”</p>	<p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.</p>
<p>“Boletim de Subscrição”</p>	<p>Cada boletim de subscrição dos CRI.</p>
<p>“Cascata de Pagamentos”</p>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios (bem como de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias e/ou oriundos de obrigações de fazer dos Cedentes) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Pagamento das Despesas da Operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas em aberto, se aplicável; (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável; (iii) Recomposição do Fundo de Liquidez, se aplicável; (iv) Recomposição do Fundo de Juros, se aplicável; (v) Parcela(s) de juros remuneratórios dos CRI vencida(s) e não paga(s), bem como respectivas multas e juros de mora aplicáveis, caso existam; (vi) Parcela(s) de amortização programada dos CRI vencida(s) e não paga(s), bem como respectivas multas e juros de mora aplicáveis, caso existam; (vii) Parcela de juros remuneratórios dos CRI imediatamente vincenda;

	<p>(viii) Parcela de amortização programada dos CRI, se aplicável no respectivo mês;</p> <p>(ix) Amortização Extraordinária dos CRI; e</p> <p>(x) Pagamento dos Aluguéis Variáveis previstos nos Contratos de Locação aos respectivos Cedentes, mediante depósito na Conta do Cedente, com os recursos oriundos de eventuais excedentes dos Direitos Creditórios que seriam devolvidos à Cooperativa, na qualidade de locatária dos Contratos de Locação e fiduciante e titular dos Direitos Creditórios, por sua conta e ordem, conforme previsto na Cláusula 1.10.2 do Contrato de Cessão.</p>
“CCI”	A(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“Cedente Arcos”	Arcos Power Engenharia SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida Tedinho Alvim, n.º 90, sala 102, Liberdade, CEP 35.502-634, Divinópolis, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.712.008/0001-07.
“Cedente Ita”	Ita Power Engenharia SPE Ltda. , sociedade com sede na Avenida Tedinho Alvim, n.º 90, sala 102, Liberdade, CEP 35.502-634, Divinópolis, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.740.276/0001-36.
“Cedentes”	Quando denominados em conjunto, o Cedente Arcos e o Cedente Ita.
“Cessão(ões) Fiduciária(s)” ou “CF”	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento e do(s) Contrato(s) de CF.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“Código da Operação”	É o código único de identificação da Operação que consta de todos os Documentos da Operação. Para os fins deste instrumento o Código da Operação é “29ECANAL” .
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

“Condições Precedentes (Integralização)”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização (CRI) possa ocorrer. Essas condições estão devidamente identificadas no Anexo <u>“Condições Precedentes (Integralização)”</u> dos Contratos de Cessão.
“Condições Precedentes (Liberação)”	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Liberação seja realizada, na forma da Cláusula “Fundo de Obras”. Essas condições estão devidamente identificadas no Anexo <u>“Condições Precedentes (Liberação)”</u> dos Contratos de Cessão.
“Condições Precedentes”	São, quando mencionadas em conjunto, as Condições Precedentes (Integralização) e as Condições Precedentes (Liberação).
“Construtora”	A SOMA SOLUÇÕES INTEGRADAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Divinópolis, Estado de Minas Gerais, na Av. Tedinho Alvim, n 90, sala 102, Liberdade, CEP 35502-634, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41211.451/0001-55.
“Conta do Cedente Arco”	A conta corrente de titularidade do Cedente Arco a ser posteriormente informada à Securitizadora.
“Conta do Cedente Ita”	A conta corrente de titularidade do Cedente Ita a ser posteriormente informada à Securitizadora.
“Contas dos Cedentes”	Quando denominadas em conjunto, a Conta do Cedente Arco e a Conta do Cedente Ita.
“Conta da Operação”	A conta corrente n.º 42419-5, agência n.º 3100, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora.
“Contratos de Cessão”	<i>Os Instrumentos Particulares de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrados entre cada um dos Cedentes, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, e o(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).
“Contratos de Construção”	Os instrumentos assinados entre os Cedentes e a Construtora que irá regular a construção da(s) Usina(s) no(s) Empreendimento(s).
“Contrato(s) de AFE”	O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Bens Móveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFE, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do(s) qual(is) é(são) constituída(s) a(s) AFE.

<p>“Contrato(s) de AFI”</p>	<p>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.</p>
<p>“Contrato(s) de CF”</p>	<p>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pelo respectivo Cedente, na qualidade de interveniente, por meio do(s) qual(is) é(são) constituída(s) a(s) CF.</p>
<p>“Contrato(s) de Direitos Creditórios”</p>	<p>É cada instrumento celebrado pelo(s) Devedor(es) de Direitos Creditórios e pelo(s) Garantidor(es) CF, para formalizar as obrigações de pagamento do(s) referido devedor(es), e dos quais são (ou serão) originados os Direitos Creditórios. Esses instrumentos estão devidamente identificados no(s) Contrato(s) de CF.</p>
<p>“Contrato de Distribuição”</p>	<p><i>O Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 29ª Emissão da Canal Companhia de Securitização</i>, celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de coordenador líder, e os Cedentes.</p>
<p>“Contrato(s) de DRS”</p>	<p>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Promessa de Constituição Onerosa de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, celebrado(s) entre cada um dos Cedentes e o(s) proprietário(s) do(s) Imóvel(is), cujo(s) objeto(s) consiste(m) na promessa de constituição de direito real de superfície sobre parte do(s) Imóvel(is), em favor do respectivo Cedente, para que seja(m) implantada(s) a(s) Usina(s).</p>
<p>“Contrato(s) de Garantia”</p>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Os Contratos de Cessão, para fins da Fiança e dos Fundos; (ii) Contrato(s) de AFE; (iii) Contrato(s) de AFI; e (iv) Contrato(s) de CF.
<p>“Contrato(s) de Locação” ou “Lastro”</p>	<p>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Contrato de Locação de Bem(ns) Imóvel(is) Para Fins Não Residenciais na Modalidade Atípica e Outras Avenças, celebrado(s) entre o respectivo Cedente e a(s) Locatária(s), por meio do(s) qual(is) foram estabelecidos os termos e condições para a locação atípica do(s) Imóvel(is).</p>

“Controlada”	Qualquer sociedade cujo Controle seja detido por uma pessoa física ou jurídica.
“Controlador”	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
“Controle”	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
“Coordenador Líder”	A instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela distribuição da Oferta, a ser indicada no Contrato de Distribuição.
“CPF”	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários”	As obrigações assumidas pela(s) Locatária(s) nos termos do(s) respectivo(s) Contrato(s) de Locação, incluindo, entre outras obrigações, a de pagar ao respectivo Cedente os valores de Aluguéis Fixos previstos no(s) referido(s) instrumento(s) e seus devidos acréscimos, o que inclui os valores, presentes e futuros, devidos pela(s) Locatária(s), em decorrência da locação do(s) Imóvel(is), bem como os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária anual, multa indenizatória, multas, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados ao respectivo Cedente em razão de sua titularidade sobre o(s) Imóvel(is), e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos no(s) respectivo(s) Contrato(s) de Locação, excetuadas as despesas pagas a título de IPTU e demais impostos e taxas pagas diretamente às concessionárias de serviços públicos. Os Créditos Imobiliários estão devidamente descritos e caracterizados no Anexo <u>“Créditos Imobiliários”</u> de cada um dos Contratos de Cessão.
“CRI em Circulação”	Todos os CRI em circulação, excluídos aqueles que a Securitizadora, os Cedentes e/ou qualquer Garantidor possua(m) em tesouraria e/ou aqueles que sejam de propriedade de: <ul style="list-style-type: none"> (i) Qualquer Controladora (direta e/ou indireta) da Securitizadora, dos Cedentes e/ou de qualquer Garantidor; (ii) Qualquer Controlada ou coligada (direta ou indireta) da Securitizadora, dos Cedentes e/ou de qualquer Garantidor;

	<p>(iii) Diretores ou conselheiros da Securitizadora, dos Cedentes e/ou de qualquer Garantidor e/ou de qualquer respectiva Afiliada (bem como respectivos cônjuges); e/ou</p> <p>(iv) Funcionários (e respectivos cônjuges) da Securitizadora, dos Cedentes e/ou de qualquer Garantidor.</p>
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 29ª Emissão da Securitizadora.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo <u>“Cronograma de Pagamentos”</u> , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Aniversário”	Todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês e caso esse dia não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente.
“Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula <u>“Características dos CRI”</u> .
“Data de Integralização (CRI)”	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
“Data de Pagamento”	Cada data de pagamento de amortização ordinária dos CRI e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Decreto 6.306”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Decreto 7.487”	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
“Decreto 8.426”	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
“Decreto-Lei 2.394”	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
“Despesas da Operação”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(v) Despesas Iniciais;</p>

	<p>(vi) Despesas Recorrentes;</p> <p>(vii) Despesas Extraordinárias; e</p> <p>(viii) Despesas do Patrimônio Separado.</p>
“Despesas Extraordinárias”	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” do Contrato de Cessão.
“Despesas Iniciais”	As despesas iniciais (<i>flat</i>) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” do Contrato de Cessão.
“Despesas Recorrentes”	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no Anexo “ <u>Despesas da Operação</u> ” do Contrato de Cessão.
“Devedores de Direitos Creditórios”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que tenha a obrigação de pagamento dos Direitos Creditórios, nos termos do(s) Contrato(s) de Direitos Creditórios. Essas pessoas estão devidamente identificadas no(s) Contrato(s) de CF.
“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.
“Direitos Creditórios”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos de cada Contrato de Direitos Creditórios, incluindo o pagamento principal devido pelos respectivos Devedores de Direitos Creditórios, na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, todos e quaisquer outros direitos creditórios previstos nos Contratos de Direitos Creditórios, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos.
“Direito(s) Real(is) de Superfície” ou “DRS”	O(s) direito(s) real(is) de superfície constituído(s) em favor do Cedente sobre o(s) Imóvel(is), nos termos do(s) Contrato(s) de DRS.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: <p>(i) Contrato(s) de Locação;</p> <p>(ii) Atos Societários;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> (iii) Contratos de Cessão; (iv) Contratos de Garantia; (v) Escritura de Emissão de CCI; (vi) Termo de Securitização; (vii) Contrato de Distribuição; (viii) Boletins de Subscrição; e (ix) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados. <p>Todos os Documentos da Operação são devidamente identificados com o Código da Operação.</p>
“Empreendimento(s)”	O(s) empreendimento(s) imobiliário(s) desenvolvido(s) no(s) Imóvel(is) identificado(s) no Anexo <u>“Créditos Imobiliários”</u> dos Contratos de Cessão.
“Encargos Moratórios”	<p>São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula(s) de Crédito Imobiliário, Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da(s) CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da(s) CCI.
“Escriturador dos CRI”	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP

	05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que será o responsável pela escrituração dos CRI.
“Eventos de Recompra Compulsória”	Os eventos de Recompra Compulsória elencados na Cláusula <u>“Recompra Compulsória”</u> dos Contratos de Cessão.
“Fiador(es)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança, na qualidade de fiador. Para os fins deste instrumento, essa pessoa é a Susten .
“Fiança”	É a garantia fidejussória prestada pelo(s) Fiador(es) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Cessão.
“Fundo de Despesas”	O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente às Despesas Recorrentes e eventuais Despesas Extraordinárias. As regras de constituição e utilização de recursos deste Fundo estão descritas na Cláusula <u>“Fundo de Despesas”</u> dos Contratos de Cessão.
“Fundo de Juros”	O fundo de juros, que conterà recursos necessários para fazer frente Securitizadora para cobrir o pagamento da remuneração mensal dos CRI, nos primeiros 7 (sete) meses contados da Data de Emissão. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Juros”</u> dos Contratos de Cessão.
“Fundo de Liquidez”	O fundo de liquidez, que conterà recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias dos Cedente durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas na Cláusula <u>“Fundo de Liquidez”</u> dos Contratos de Cessão.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras, que conterà recursos necessários a conclusão das obras de construção e instalação da(s) Usina(s) no(s) Empreendimento(s). As regras de constituição e utilização de recursos deste Fundo estão descritas na Cláusula <u>“Fundo de Obras”</u> dos Contratos de Cessão.
“Fundos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Despesas (ii) Fundo de Juros; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Fundo de Obras.

“Garantias”	<p>É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas. Para os fins deste instrumento, as Garantias são:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Fiança; (ii) AFE; (iii) AFI; (iv) CF; e (v) Fundos.
“Garantidor(es) AFE”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFE, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essa pessoa é os Cedentes.</p>
“Garantidor(es) AFI”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma AFI, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) AFI” nos Contratos de Cessão.</p>
“Garantidor(es) CF”	<p>É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma CF, na qualidade de fiduciante. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) CF” no Contrato de Cessão.</p>
“Garantidor(es)”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Fiador(es); (ii) Garantidor(es) AFE; (iii) Garantidor(es) AFI; e (iv) Garantidor(es) CF.
“Imóvel(is)”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	<p>É(são) o(s) imóvel(is) identificado(s) no Anexo “<u>Créditos Imobiliários</u>” dos Contratos de Cessão, no(s) qual(is) será(ão) desenvolvida(s) a(s) Usina(s).</p>
“Imóvel(is) Garantia”	<p>É(são) o(s) imóvel(is) identificado(s) no(s) Contrato(s) de AFI, o(s) qual(is) será(ão) objeto da AFI.</p>

“Instituição Custodiante”	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
“Instituições Financeiras Permitidas”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Banco Itaú Unibanco S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Banco Santander (Brasil) S.A.; e (iv) Banco do Brasil S.A.
“Instrução CVM 476”	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Instrução Normativa 1.037”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
“Instrução Normativa 1.530”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
“Instrução Normativa 1.585”	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
“Integralização (CRI)”	Cada integralização de CRI, pelos Titulares dos CRI, observado o disposto neste instrumento.
“Investidores Profissionais”	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30: (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de “investidor profissional” mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30; (v) Fundos de investimento; (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários

	<p>autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(viii) Investidores não residentes.</p>
“Investidores Qualificados”	<p>São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:</p> <p>(i) Investidores Profissionais;</p> <p>(ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
“Investimentos Permitidos”	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelas Instituições Financeiras Permitidas;</p> <p>(ii) Operações compromissadas emitidas pelas Instituições Financeiras Permitidas;</p> <p>(iii) Fundos de investimento referenciado DI administrados pelas Instituições Financeiras Permitidas; e/ou</p> <p>(iv) Títulos públicos emitidos pelo Banco Central do Brasil ou Tesouro Nacional.</p>
“IOF”	<p>O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.</p>
“IPCA”	<p>O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.</p>
“IRPJ”	<p>O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.</p>
“ISS”	<p>O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.</p>

“Juros Remuneratórios”	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula “ <u>Características dos CRI</u> ”.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”	São, quando mencionados em conjunto, as Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, n.º 9.613, de 3 de março de 1998, n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, n.º 8.429, de 2 de junho de 1992, n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990; n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, e n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, os Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015 n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.430”	A Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei 6.404”	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Liberação”	É cada liberação de recursos do Fundo de Obras para cada um dos Cedentes, a ser realizada conforme o disposto na Cláusula “ <u>Fundo de Obras</u> ” de cada um dos Contratos de Cessão.
“Locatária” ou “Cooperativa”	A Cooperativa de Consumidores de Energia Power Green Ltda. , com sede na Avenida Tedinho Alvim, n.º 90, Liberdade, CEP 35.502-634,

	Divinópolis, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 49.204.180/0001-12
“Montante Mínimo”	O valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
“MP 2.189-49”	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Multa Indenizatória”	A multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, referente ao Crédito Imobiliário afetado, que será equivalente ao valor nominal dos Créditos Imobiliários, calculado pelo somatório dos Aluguéis Fixos vencidos e não pagos, se houver, e Aluguéis Fixos vincendos atualizados, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva aplicação da Multa Indenizatória, conforme aplicável, conforme o disposto nos Contratos de Cessão e no(s) Contrato(s) de Locação.
“Obrigações Garantidas”	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Cedentes, pelo(s) Garantidor(es) e pela(s) Locatária(s), nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas e juros de mora, bem como o pagamento de Multa Indenizatória e do Preço da Recompra Compulsória, nos termos dos Contratos de Cessão; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas perante os Titulares dos CRI, com base nos pagamentos dos Créditos Imobiliários, pela(s) Locatária(s), sobretudo aqueles referentes ao pagamento de juros, atualização monetária, e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pelos Cedentes, pelo(s) Garantidor(es) e/ou pela(s) Locatária(s);

	<p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção da(s) CCI e dos CRI;</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com a(s) Garantia(s); e</p> <p>(vii) Os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos da(s) Garantia(s), não podendo os Cedentes e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou retardar a execução da(s) Garantia(s).</p>
“Oferta”	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	<p>É, para os fins deste instrumento, qualquer:</p> <p>(i) garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) ônus, real ou não, gravame, arrolamento; ou</p> <p>(iii) ato, contrato ou instrumento acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
“Operação”	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a cessão dos Créditos Imobiliários, a constituição das Garantias e Emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e a(s) CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei

	<p>14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta da Operação; (v) Quaisquer valores existentes na Conta da Operação, incluindo os Fundos e o valor recebido em caso de exercício da Recompra Compulsória; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos dos valores decorrentes dos Fundos.
“Períodos de Capitalização”	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Primeira Data de Integralização (CRI), e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização (exclusive), observadas as previsões do Anexo “<u>Fórmulas</u>”; ou (ii) Última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive) e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado dos CRI.</p>
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“PMT”	O valor devido aos Titulares dos CRI em uma respectiva Data de Pagamento (inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização), conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste instrumento.
“Preço da Cessão”	O valor total correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a ser pago pela Securitizadora aos Cedentes em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito dos Contratos de Cessão.
“Preço de Integralização”	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI) ou Valor Nominal Unitário atualizado e acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de

	Integralização (CRI) ou desde a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização (CRI) em questão.
“Preço da Recompra Compulsória”	O valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, objeto de Recompra Facultativa, calculado de acordo com este Termo de Securitização, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra.
“Recompra Compulsória”	A obrigação de recompra compulsória dos Cedentes dos Créditos Imobiliários, quando da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula <u>“Recompra Compulsória”</u> dos Contratos de Cessão.
“Recompra Facultativa”	A faculdade de recompra dos Créditos Imobiliários atribuída aos Cedentes, nos termos da Cláusula <u>“Recompra Facultativa”</u> dos Contratos de Cessão.
“Relatório de Medição”	O relatório de medição de obras realizadas em cada Empreendimento, elaborado, no mínimo, mensalmente pelo Agente de Medição, nos moldes do Anexo <u>“Relatório de Medição”</u> dos Contratos de Cessão, visando a liberação de cada uma das Tranches, sem prejuízo da elaboração e apresentação de relatórios extraordinários em menor periodicidade, caso solicitado pela Securitizadora. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras de cada Empreendimento, do ponto de vista financeiro e do ponto de vista físico, indicando ainda, expressamente, eventual ajuste no valor de liberação de cada próxima Tranche e se há indicação ou não de liberação da Tranche subsequente.
“Remuneração”	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula <u>“Cálculo da Remuneração”</u>
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico de uma sociedade, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
“Resgate Antecipado”	O resgate da totalidade dos CRI realizado de forma antecipada em relação à data de vencimento indicada no cronograma de pagamentos disposto neste Termo de Securitização.

“Resolução CMN 4.373”	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
“RFB”	A Receita Federal do Brasil.
“RG”	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
“Securizadora” ou “Emissora”	A Canal.
“Seguro Pré-Operacional”	<p>Seguro contratado pela Construtora em benefício dos Cedentes ou terceiro indicado por estes, que deverá ser apresentado em até 15 (quinze) dias úteis contados da data da liquidação da operação de securitização do Aluguel Fixo e da Multa por Rescisão Antecipada, com a consequente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou quaisquer outros aplicáveis ao caso, incluindo a seguinte modalidade:</p> <p>(1) Seguro de Riscos de Engenharia (Obras Civas em Construção) e de Responsabilidade Civil e Cruzada – Apólice de seguro para cobrir, entre outros previstos na apólice de seguro em questão, os riscos abaixo relacionados:</p> <p>(i) acidentes, de origem súbita e imprevista, que resultem em prejuízos materiais às obras da Usina e aos materiais a serem utilizados na sua construção;</p> <p>(ii) as despesas necessárias à remoção do entulho, incluindo carregamento, transporte e descarregamento em local adequado, até o limite máximo de indenização da cobertura contratada; equipamentos a serem montados e instalados, e que permanecerão na construção após a sua conclusão;</p> <p>(iii) custo adicional das horas extras, como também as despesas extraordinárias resultantes de frete expresso ou afretamento para transportes nacionais (excluído o afretamento de aeronaves), até o limite máximo de garantia da cobertura fixado na apólice, desde que tais despesas decorram de sinistros garantidos pela apólice do seguro em questão;</p> <p>(iv) danos físicos às coisas seguradas, causados por tumultos, greves e</p>

	<p>lockout;</p> <p>(v) despesas de remoção de entulho que forem necessárias à reparação ou reposição de qualquer objeto danificado em razão de risco coberto pela apólice do seguro aqui tratado;</p> <p>(vi) danos físicos acidentais, ocorridos no local do risco ou canteiro de obras durante a vigência da apólice, decorrentes de erro de projeto, defeito de material ou de fabricação à instalação ou montagem das coisas seguradas;</p> <p>(vii) reclamações de indenização decorrentes de danos morais, desde que exarada em sentença judicial transitada em julgado, resultantes exclusivamente de danos físicos e/ou corporais ocasionados por fato gerador expressamente previsto como riscos cobertos nas disposições da apólice do seguro em questão;</p> <p>(viii) reclamações de indenização decorrentes de perdas financeiras, lucros cessantes, lucros esperados e quaisquer outras despesas emergentes, desde que resultantes exclusivamente de danos físicos e/ou corporais ocasionados por fato gerador expressamente previsto como riscos cobertos nas disposições da apólice do seguro em questão;</p> <p>(ix) danos corporais sofridos por empregados do segurado bem como por prepostos, estagiários, bolsistas e/ou terceiros contratados, quando a seu serviço, causados por acidentes pessoais ocorrido durante a vigência do seguro aqui tratado.</p> <p>A apólice do seguro aqui tratado deve estar vigente desde a data de início das obras de construção da Usina até a data de entrega final desta, tendo cobertura indenizável (i) em montante equivalente ao valor integral dos equipamentos utilizados na construção da Usina; e (ii) em valor compatível com as atividades exercidas no local, sendo emitidas por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, a serem contratadas pela Construtora em benefício dos Cedentes ou de cessionários do Contrato de Locação, mediante prévia aprovação destes, em conformidade com as condições ajustadas no Contrato de Construção e no Contrato de Locação.</p>
<p>“Seguro Operacional”</p>	<p>Seguro a ser contratado pelos Cedentes, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data de entrega da Usina, incluindo as seguintes modalidades:</p> <p>(1) Seguro de Riscos Diversos – Equipamentos Fotovoltaicos: Apólice de seguro para cobrir, entre outros previstos na apólice de seguro em</p>

	<p>questão, o pagamento de indenização por prejuízos que o segurado possa sofrer por danos causados à máquinas, equipamentos e implementos relacionados à Usina, diretamente resultantes da ocorrência dos riscos previstos e cobertos.</p> <p>A apólice do seguro aqui tratado deverá estar vigente em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da conclusão da construção da Usina, sendo renovadas anualmente até o término do presente instrumento, ou ainda, até o final da operação de securitização dos Créditos Imobiliários (caso seja celebrada operação no âmbito do mercado financeiro e de capitais), o que ocorrer primeiro, tendo cobertura indenizável (i) em montante equivalente ao valor integral dos equipamentos utilizados na construção da Usina; e (ii) em valor compatível com as atividades exercidas no Imóvel, sendo emitidas por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil. Na hipótese de ser celebrada operação de securitização, além da obrigatoriedade de as apólices serem renovadas anualmente até o término da respectiva operação, os Cedentes deverão endossar tais apólices em favor da Securitizadora.</p>
“Seguros”	Quando denominados, em conjunto, os Seguros Operacionais e os Seguros Pré-Operacionais.
“TED”	Transferência Eletrônica Disponível.
“Termo de Securitização”	O presente instrumento.
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Tranches”	As parcelas do Preço da Cessão a serem pagas aos Cedentes, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes (Liberação), e de acordo com a liberação do Fundo de Obras, conforme previsto nos Contratos de Cessão.
“Usina(s)”	A(s) usina(s) de geração de energia solar fotovoltaica, no regime do sistema de compensação de energia elétrica (SCEE), a ser(em) implementada(s) no(s) Imóvel(is), dotada(s) de um conjunto de sistemas fotovoltaicos projetados para a geração de energia elétrica e transmissão da eletricidade até a rede da concessionária pública local.
“Valor das Despesas Iniciais”	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no Anexo “Despesas da Operação” do Contrato de Cessão.

“Valor do Fundo de Despesas”	O valor equivalente a R\$ 780.525,00 (setecentos e oitenta mil e quinhentos e vinte e cinco reais).
“Valor do Fundo de Juros”	O valor equivalente a R\$ 1.722.558,00 (Um milhão setecentos e vinte e dois mil e quinhentos e cinquenta e oito reais).
“Valor do Fundo de Liquidez”	O valor equivalente às próximas 3 (três) parcelas de remuneração mensal dos CRI, conforme prevista no cronograma de pagamento, disposto no Termo de Securitização.
“Valor do Fundo de Obras”	O montante correspondente ao valor do Preço da Cessão, descontados os valores necessários para pagamento das Despesas Iniciais e constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Juros e do Fundo de Liquidez, sendo que o referido saldo será integralmente utilizado para constituição do Fundo de Obras.
“Valor Nominal Atualizado”	O Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 4.14.
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, conforme previsto na Cláusula “ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”.

2. **Regras de Interpretação.** O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a qualquer Documentos da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento”, “presente instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a “Cláusula”, “sub-cláusula”, “item”, “alínea”, “adendo” e/ou “Anexo”, são referências às cláusulas, sub-cláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (viii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a uma determinada Cláusula englobam todos as respectivas sub-cláusulas, itens, alíneas e/ou do respectiva Cláusula;
- (ix) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (x) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xi) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiv) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvi) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras dos Contratos de Cessão.

SEÇÃO III

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(A) A Securitizadora, neste ato, emite os CRI, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento; e

(B) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento, e serão destinados a Investidores Profissionais;

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

SEÇÃO IV

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

APROVAÇÃO

1.1. Aprovação Societária. A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, em Reunião de Diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 23 de janeiro de 2023, cuja ata está em processo de arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo. por meio da qual foi autorizada, a emissão deste CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA

OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários (representados pela(s) CCI) aos CRI.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A(s) CCI, representativa(s) dos Créditos Imobiliários, emitida(s) pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representado pela(s) CCI, foi adquirida pela Securitizadora através da celebração dos Contratos de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI serão pagos diretamente na Conta da Operação, de acordo com o disposto nos Contratos de Cessão.

2.4. Lastro dos CRI. A Securitizadora declara que, pelo presente instrumento, foram vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, com valor nominal total equivalente ao valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente instrumento, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo, em nenhuma hipótese, entre si, com o patrimônio comum da Securitizadora e nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim, a dação em pagamento, nos termos da lei;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, observados os fatores de risco previstos neste instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A atuação da Instituição Custodiante em relação aos Contratos de Cessão limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, os Cedentes obrigam-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Lastro, bem como na forma estipulada no referido instrumento.

2.7.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação dos Cedentes, caberão à Securitizadora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.2. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

2.7.3. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta da Operação, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nos Cedentes e nas Locatárias.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Securitizadora e Titular da(s) CCI.* Securitizadora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Locatárias;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* Os Imóveis, descritos nos Contratos de Cessão;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* Os Cartórios de Registro de Imóveis indicados nos Contratos de Cessão;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* As matrículas indicadas nos Contratos de Cessão;
- (vi) *Situação do Registro.* O registro do(s) imóvel(is) está devidamente formalizado na(s) respectiva(s) matrícula(s);
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observado o disposto nos Contratos de Cessão;
- (viii) *Atualização Monetária.* Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis;

- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e
- (x) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários foram cedidos.* Os Contratos de Cessão será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos dos Contratos de Cessão.

2.10. Preço da Cessão. O Preço da Cessão será pago pela Emissora ao respectivo Cedente com parte dos recursos oriundos da integralização dos CRI depositados na Conta da Operação. Referido pagamento será realizado em Tranches, mediante liberações do Fundo de Obras ao respectivo Cedente, após o cumprimento integral das Condições Precedentes (Liberação) e em conformidade com as constatações depreendidas dos Relatórios de Medição, nos termos de cada um dos Contratos de Cessão.

2.11. Pagamento do Aluguel Variável. Adicionalmente ao Aluguel Fixo a ser pago pela Cooperativa ao Cedente, nos termos do Contrato de Locação, e cujos Créditos Imobiliários são objeto de cessão à Securitizadora, conforme disposto no Contrato de Cessão, a Cooperativa deverá pagar ao Cedente o Aluguel Variável, o qual é calculado da seguinte forma:

$$\text{Aluguel Variável} = \text{Receita Líquida} - \text{Aluguel Fixo}$$

Sendo:

- Receita Líquida: Receita Bruta que a Gestora da Locação receberá dos cooperados da Cooperativa, na qualidade de locatária, subtraída das despesas operacionais da Usina e do valor mensal devido à gestora da locação, conforme previsto no Contrato de Locação.

2.11.1. Eventuais créditos oriundos do pagamento dos Aluguéis Variáveis não fazem parte da presente cessão de créditos, de modo que o Cedente permanecerá como atual titular e credor dos créditos imobiliários oriundos do pagamento dos Aluguéis Variáveis pela Cooperativa, conforme previsto no Contrato de Locação.

2.11.2. A Cooperativa, na qualidade de titular e fiduciante dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de CF, autoriza a Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão, a utilizar os recursos excedentes dos Direitos Creditórios para pagar, por sua conta e ordem, o Aluguel Variável diretamente ao Cedente (conforme já previsto na Cascata de Pagamentos), por meio de depósitos mensais na Conta do Cedente e de acordo com o cálculo do Aluguel Variável previsto na Cláusula 3.3, acima, desde que o Cedente esteja adimplente com todas suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, não haja nenhum Evento de Recompra Compulsória em curso e todas as Obrigações Garantidas estejam devidamente adimplentes na data de cada pagamento do Aluguel Variável.

CLÁUSULA TERCEIRA
CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

Característica	CRI da Série Única
Emissão	29ª
Série	Única
Quantidade de CRI	30.000 (trinta mil) unidades
Valor Total da Emissão	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão
Data de Emissão	24 de janeiro de 2023
Data de Vencimento	25 de janeiro de 2032
Prazo da Emissão	3288 (Três mil e duzentos e oitenta e oito dias) dias contados da Data de Emissão
Local de Emissão	São Paulo, SP
Forma de Emissão	Nominativa e escritural
Juros Remuneratórios	10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados pela variação acumulada do IPCA
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização, observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo
Primeiro pagamento de Amortização Programada	25 de setembro de 2023
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo “ <u>Cronograma de Pagamentos</u> ” do Termo de Securitização.
Primeiro pagamento de Remuneração	25 de fevereiro de 2023
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas na Cláusula “ <u>Garantias</u> ”
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei 14.430
Garantia Flutuante	Não há
Subordinação	Não há
Coobrigação da Securitizadora	Não há
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Cedentes; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pelos Cedentes à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação,	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3

Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta da Operação, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “ <u>Fatores de Risco</u> ”

3.2. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização as declarações exigidas nos termos das normas emitidas pela CVM.

CLÁUSULA QUARTA DISTRIBUIÇÃO E OFERTA

4.1. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para:

- (i) Distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 (observado que a distribuição primária realizada pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60); e
- (ii) Negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.2. Oferta dos CRI. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, coordenada pela Securitizadora, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

4.3. Forma de Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, coordenada pela Securitizadora, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, tendo como público-alvo Investidores Profissionais, e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da referida instrução.

4.3.1. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.3.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

4.4. Início da Oferta. O início da Oferta será informado pela Securitizadora no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores, e essa comunicação deve ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

4.5. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, no ato da subscrição.

4.6. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476.

4.7. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo e, neste caso, os CRI não subscritos no prazo de colocação dos CRI serão cancelados.

4.7.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e observado o operacional da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;

- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

4.7.2. Diante do previsto acima, a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída, sem necessidade de realização de Assembleia para tanto.

4.8. Encerramento da Oferta. O encerramento da Oferta se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI, por decisão da Securitizadora e/ou por decursos do prazo máximo de colocação, nos termos das normas emitidas pela CVM.

4.8.1. O encerramento da Oferta deverá ser informado pela Securitizadora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, e essa comunicação deve ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

4.9. Titularidade. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.9.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

4.9.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

4.10. Restrições de Negociação. Uma vez adquiridos, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre:

- (i) Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados, caso existam demonstrações financeiras auditadas dos Cedentes e/ou de Fiador(es) que possua(m), direta ou indiretamente, exposição maior do que 20% (vinte por cento) do valor de emissão dos CRI; ou
- (ii) Investidores Profissionais, caso não existam demonstrações financeiras auditadas dos Cedentes e/ou de Fiador(es) que possua(m), direta ou indiretamente, exposição maior do que 20% (vinte por cento) do valor de emissão dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA
INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais de uma Data de Integralização (CRI), em moeda corrente nacional, à vista, conforme disposições do Boletim de Subscrição, devendo a respectiva Data de Integralização (CRI) constar do respectivo Boletim de Subscrição.

5.1.1. A Integralização (CRI) somente será realizada após o atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (Integralização) aplicáveis à respectiva Integralização (CRI) (ou a sua dispensa), nos termos dos Contratos de Cessão.

5.1.2. As Integralizações CRI devem observar os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste instrumento.

5.2. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização.

5.3. Ágio ou Deságio. Será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

CLÁUSULA SEXTA
REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

6.1. Remuneração. A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Integralização (CRI), e será devida nas respectivas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização (CRI), segundo a respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.

6.3. Cálculo da Remuneração. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados nos termos da respectiva fórmula constante do Anexo “Fórmulas”.

6.4. Amortização Ordinária. Os CRI serão ordinariamente amortizados na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, observada eventual carência prevista no referido cronograma (se aplicável).

6.5. Amortização Extraordinária e Resgate dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor total de emissão dos CRI, ou resgatados extraordinariamente (conforme o caso) com todo e qualquer recurso oriundos de Créditos Imobiliários, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), observada a Cascata de Pagamentos.

6.5.1. Os Créditos Imobiliários serão amortizados ou resgatados, de forma obrigatória ou facultativa, conforme o caso, de forma ordinária e/ou extraordinária, nas hipóteses previstas nos Contratos de Cessão.

6.5.2. Os recursos recebidos pela Securitizadora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários serão utilizados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.

6.5.3. A correspondente amortização extraordinária ou o correspondente resgate total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos, pela Securitizadora.

6.5.4. A Securitizadora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.6. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no Anexo “Fórmulas”.

6.7. Cronograma de Pagamentos. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” e poderá ser alterado pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

6.7.1. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA RECOMPRA COMPULSÓRIA

7.1. Eventos de Recompra Compulsória. Os Créditos Imobiliários poderão ser objeto de Recompra Compulsória, na ocorrência das hipóteses listadas nos Contratos de Cessão.

7.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória poderá acarretar no consequente resgate antecipado total ou amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso.

7.1.2. Na hipótese acima, a Securitizadora deverá e/ou o Agente Fiduciário poderá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver conhecimento do evento de Recompra Compulsória, observado o prazo de cura, sem que a irregularidade tenha sido sanada, convocar uma assembleia geral para que os Titulares de CRI deliberem sobre a eventual realização ou não da Recompra Compulsória.

7.1.3. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela Recompra Compulsória, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a Recompra Compulsória.

7.1.4. Em caso de deliberação pela Recompra Compulsória total, a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 será comunicada imediatamente.

CLÁUSULA OITAVA DESPESAS

8.1. Responsabilidade dos Cedentes. Todas as Despesas da Operação são de responsabilidade dos Cedentes, nos termos dos Contratos de Cessão e deste instrumento, e observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação” dos Contratos de Cessão.

8.2. Responsabilidade da Securitizadora. A Securitizadora se obriga a arcar com as todas as Despesas da Operação, sempre com recursos dos Cedentes, do Patrimônio Separado, das Garantias e/ou retidos do valor a ser disponibilizado aos Cedentes, observado o disposto no Anexo “Despesas da Operação” dos Contratos de Cessão e nos Contratos de Cessão.

8.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da emissão dos CRI contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

8.2.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelos Cedentes, parte obrigada por tais pagamentos, nos termos dos Contratos de Cessão.

8.2.3. Adicionalmente, ainda que as despesas acima sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pelos Cedentes, nos termos dos Contratos de Cessão, quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” dos Contratos de Cessão como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto nos Contratos de Cessão.

8.4. Reponsabilidade dos Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no Anexo “Despesas da Operação” dos Contratos de Cessão como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto nos Contratos de Cessão. As despesas a serem arcadas pelos Titulares dos de CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) Custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em

decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra os Cedentes ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos do Lastro;

- (iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Lastro;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou
- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

8.4.1. As despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI deverão ser honradas independentemente de subordinação.

8.4.2. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

8.4.3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta da Operação nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este(s) Titular(es) dos CRI inadimplente(s) tenha(m) direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

CLÁUSULA NONA ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto nos Contratos de Cessão a esse respeito, os valores depositados na Conta da Operação como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores

oriundos de qualquer das Garantias, devem ser aplicados pela Securitizadora de acordo com a Cascata de Pagamentos.

CLÁUSULA DEZ GARANTIAS

10.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.2. Disposições das Garantias. As regras e disposições aplicáveis às Garantias, incluindo disposições comuns aplicáveis a todas às Garantias, bem como regras aplicáveis à constituição, manutenção, utilização, excussão/execução e quitação das Garantias, estão descritas nos Contratos de Cessão e nos respectivos Contratos de Garantia de forma pormenorizada (cuja cópia foi disponibilizada aos Titulares dos CRI), e são refletidas neste instrumento, de forma resumida.

10.3. Alienação Fiduciária de Equipamentos. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real representada pela(s) AFE, nos termos do(s) Contrato(s) de AFE

10.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. Os Créditos Imobiliários contarão com a garantia real imobiliária sobre o(s) DRS instituídos sobre o(s) Imóvel(is) representada pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) de AFI e do(s) Contrato(s) de DRS.

10.5. Cessão Fiduciária. A Operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) de CF.

10.6. Fiança. O(s) Fiador(es), conforme previsto nos Contratos de Cessão, constitui-se(constituem-se), nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, na condição de coobrigado(s), solidariamente, por todas as Obrigações Garantidas

10.7. Fundo de Despesas. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas nos Contratos de Cessão.

10.8. Fundo de Juros. Nos termos dos Contratos de Cessão, o Fundo de Juros Fundo de Juros será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Juros pela Securitizadora, por conta e ordem dos Cedentes, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados aos Cedentes, nos termos dos Contratos de Cessão.

10.9. Fundo de Liquidez. Nos termos dos Contratos de Cessão, o Fundo de Liquidez será constituído por conta e ordem dos Cedentes, por meio da retenção do Valor do Fundo de Liquidez sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados aos Cedentes, nos termos dos Contratos de Cessão, pela Securitizadora.

10.10. Fundo de Obras. Nos termos dos Contratos de Cessão será constituído, na Conta da Operação, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos, pela Emissora, do valor de integralização dos CRI e servirá para pagamento de parte do Preço da Cessão a ser disponibilizado aos Cedentes, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Obras.

10.11. Seguros. A Operação contará com os Seguros, contratados junto a seguradora(s) de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida(s) no Brasil, mediante prévia aprovação da Securitizadora, conforme disposto no(s) Contrato(s) de Locação, os quais serão, nos termos do Contrato de Cessão, endossados à Emissora.

CLÁUSULA ONZE PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

11.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Securitizadora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos da Lei 14.430.

11.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- (ii) Ficará apartado do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (iii) Destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (iv) Está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) Não é passível de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Responde exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4. Administração do Patrimônio Separado. A Securitizadora, sujeita às disposições dos Contratos de Cessão e deste instrumento, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta da Operação, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios, dos CRI.

11.4.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

11.4.2. Caso seja verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas neste instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado e observará o disposto neste Capítulo Doze.

11.5. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta da Operação, incluindo aqueles dos Fundos e eventuais recursos mantidos na referida conta enquanto não cumpridas Condições Precedentes (Liberação) aplicáveis, deverão ser investidos exclusivamente em Investimentos Permitidos.

11.5.1. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

11.6. Insuficiência de Ativos. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, a Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso esta não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.6.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Securitizadora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para primeira convocação, e 8 (oito) dias para segunda convocação. A Assembleia será instalada, observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da Lei 14.430:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.6.2. Na Assembleia de Titulares de CRI acima descrita, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, 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.

11.6.3. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas da Operação, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM n.º 60 e observado do disposto neste instrumento.

11.6.4. Independentemente da realização da referida Assembleia descrita acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste instrumento, não estando os prestadores de serviços desta emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas.

11.6.5. As despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

11.7. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

- (i) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e de 1 (uma) via assinada digitalmente dos Contratos de Cessão e seus eventuais aditamentos, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) Caberá à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente dos Contratos de Cessão e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pelo Agente de Monitoramento contratado pela Securitizadora; e
- (iv) A Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

11.8. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora; e

(iii) Não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, nas datas previstas nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das respectivas obrigações pecuniárias.

11.8.1. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

11.8.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora dos Cedentes e/ou de Garantidor(es).

11.8.3. Os itens “(i)” a “(iii)” acima ocasionam a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia em até 15 (quinze) dias contados da sua ciência, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.8.4. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

11.8.5. A Assembleia para os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

11.8.6. A Assembleia convocada para deliberar sobre os eventos previstos nos itens “(i)” a “(iii)” acima qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.8.7. A Assembleia prevista para os eventos dispostos nos itens “(i)” a “(iii)” acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer segunda convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida

Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

11.8.8. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.8.9. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.8.3. não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.8.3. seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.9. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

CLÁUSULA DOZE SECURITIZADORA

12.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste instrumento, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (iii) Enviar ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social findo em 30 de junho de cada ano;
- (iv) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;

- (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas 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;
- (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Agente Liquidante;
- (x) Não realizar negócios e/ou operações alheios ao objeto social definido em seu estatuto social ou que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou, ainda, que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xi) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
- (xii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiii) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiv) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xv) Manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

- (xvi) Manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xvii) Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xviii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xix) Indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (xx) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxi) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pelos Cedentes;
- (xxii) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de Recompra Compulsória e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxiii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

- (xxiv) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021;
- (xxv) Conceder, sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados aos CRI;
- (xxvi) Assegurar a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxvii) Assegurar a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxix) Assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3; e
- (xxx) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como dos Cedentes e do(s) Garantidor(es), conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelos Cedentes (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
 - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus

livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
- (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

12.2. Remuneração. Será devida à Securitizadora, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação” dos Contratos de Cessão.

12.2.1. A remuneração da Securitizadora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

12.2.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Securitizadora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

CLÁUSULA TREZE AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

13.2. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

13.3. Obrigações. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Securitizadora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar os Cedentes a reforçarem as Garantias, nas hipóteses previstas nos Contratos de Cessão;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem

dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Securitizadora, dos Cedentes ou do(s) Garantidor(es), conforme o caso;

- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Securitizadora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Securitizadora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da Lei 14.430;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

13.4. Declarações. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara, nesta data, que:

- (i) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação

e regulamentação em vigor na República Federativa do Brasil;

- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas;
- (iii) Tomou todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a celebração deste instrumento, bem como para cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (iv) Os seus Representantes ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;
- (v) Não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça alguma das Partes de exercer plenamente suas funções;
- (vi) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações que ora assume:
 - (a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos internos;
 - (b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada;
 - (c) Não exigem consentimento, ação, aprovação ou autorização de qualquer natureza, além daquelas aqui previstas;
 - (d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou de que suas respectivas Controladora(s), Controlada(s) e/ou Afiliadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título;
- (vii) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (viii) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação, que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento;
- (ix) Tem ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação pode ser interpretado isoladamente.
- (x) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;

- (xi) Verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, sendo certo que verificará a constituição, suficiência e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste instrumento, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de constituição de Garantias não estão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais competentes (conforme aplicável), de forma que não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xii) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Securitizadora;
- (xiii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (xiv) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (xv) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no respectivo Anexo "Outras Emissões do Agente Fiduciário"; e
- (xvi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

13.5. Substituição. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

13.5.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no *caput* desta Cláusula, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

13.5.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.5.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.5.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.5.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

13.6. Remuneração. Será devida a Agente Fiduciário, a título do exercício de suas funções no âmbito da Operação, a respectiva remuneração indicada no Anexo “Despesas da Operação” dos Contratos de Cessão, sendo certo que essa remuneração não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

13.6.1. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

13.6.2. A Securitizadora antecipará ao Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, as quais deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pelos Cedentes. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) Despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) Obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;

- (v) Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização;
- (vi) Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações;
- (vii) Revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE;
- (viii) Gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Cedentes, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores;
- (ix) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e
- (x) Custos e despesas relacionadas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.

13.6.3. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, mediante aporte no Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento, e estes serão posteriormente, ressarcidos pela Securitizadora e/ou pelos Cedentes.

13.6.4. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6.5. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido ao Patrimônio Separado, na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.6.6. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora ou pelos Investidores, conforme o caso.

CLÁUSULA QUATORZE
ASSEMBLEIA

14.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

14.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Securitizadora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma exigida neste instrumento, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento, a publicação de edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

14.3.3. No caso de realização de Assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60, devem constar as seguintes informações adicionais do respectivo anúncio de convocação:

- (I) *Se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e
- (II) *Se admitida a participação e o voto a distância durante a Assembleia por meio de sistema eletrônico:* as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital

14.3.4. Caso seja admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida Assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.4. Instalação. Exceto se de outra forma prevista neste instrumento a Assembleia será instalada:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos CRI; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Resolução CVM 60.

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

14.5.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

14.6. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Securitizadora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

14.7. Representantes da Securitizadora. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.9. Comparecimento de Terceiros. A Securitizadora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, os Cedentes, o(s) Garantidor(es) e suas Partes Relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.10. Deliberações. Na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, salvo se expresso de outra forma neste instrumento.

14.10.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

14.11. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

14.12. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

14.13. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI somente nas hipóteses expressamente previstas nos Documentos da Operação.

14.14. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

14.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

14.15.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve 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 do investidor.

14.16. Manifestação da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos das Operações.

14.16.1. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.16.2. . O disposto acima não inclui as deliberações e medidas relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste instrumento.

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

CLÁUSULA QUINZE TÉRMINO

15.1. Extinção. Este instrumento será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

15.2. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora irá fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações previstas neste instrumento para todos os fins

de direito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário após o resgate integral dos CRI, na forma prevista na alínea “(xvii)” da Cláusula 14.3.

15.3. Saldo do Patrimônio Separado. Os recursos, líquidos de impostos, eventualmente existentes na Conta da Operação após a integral quitação das Obrigações Garantidas e de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI, inclusive aqueles eventualmente existentes nos Fundos e/ou aqueles eventualmente oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos, serão de titularidade dos Cedentes. Nesse sentido, a Securitizadora deverá disponibilizá-los aos Cedente, líquido de tributos, no prazo após a quitação prevista na Cláusula “Quitação”.

CLÁUSULA DEZESSEIS FATORES DE RISCO

16.1. Fatores de Risco. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo investidor e o Anexo “Fatores de Risco” exemplifica, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSETE TRIBUTAÇÃO

17.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo “Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI”, nos termos ali descritos, ressaltando-se que os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZOITO PUBLICIDADE

18.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

- (i) 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 comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e
- (ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

18.1.1. 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.

18.2. Local de Divulgação Demais Informações. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM.

CLÁUSULA DEZENOVE REGISTRO

19.1. Custódia e Registro. O Termo de Securitização será registrado na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, conforme disposto no §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CLÁUSULA VINTE COMUNICAÇÕES

20.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, mediante o envio de mensagem eletrônica enviada por meio da rede mundial de computadores (ou carta registrada com aviso de recebimento), remetida aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito.

Canal Companhia de Securitização

Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição

CEP 04.538-001, São Paulo, SP

At.: Nathalia Machado Loureiro e Amanda Regina Martins

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

20.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

20.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha

sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

20.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informada, de imediato, a todas as demais Partes.

20.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de sua mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada nos termos acima.

CLÁUSULA VINTE E UM DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

21.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

21.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

21.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

21.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

21.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

21.5. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

21.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

21.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam que o presente instrumento e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sempre que e somente:

- (i) Adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) Corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iii) Eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (iv) Atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (v) Alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vi) Refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (vii) Alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação; e/ou
- (viii) Atender exigências apresentadas por cartórios, juntas comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto.

21.7.1. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, as Partes se obrigam a sanar eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, bem como observado eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto.

21.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

21.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

21.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

21.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso XII do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 14.430, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

21.12. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pelos Cedentes e/ou por qualquer Garantidor, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

21.13. Proteção de Dados. Nos termos dos Documentos da Operação aplicáveis, os Cedentes e o(s) Garantidor(es) consentiram, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação.

21.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

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

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

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

CLÁUSULA VINTE E DOIS LEGISLAÇÃO E FORO

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

22.2. Foro. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, 24 de janeiro de 2023.

*[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]
[seguem página(s) de assinaturas e anexo(s), conforme aplicável]*

PÁGINA DE ASSINATURAS

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOME: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CARGO: DIRETORA
CPF N.º: 104.993.467-93
E-MAIL: NATHALIA@CANALSECURITIZADORA.COM.BR

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

NOME: BIANCA GALDINO BATISTELA
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 090.766.477-63
E-MAIL: AF.ESTRUTURA@OLIVEIRATRUST.COM.BR

NOME: NILSON RAPOSO LEITE
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 011.155.984-73
E-MAIL: AF.ESTRUTURA@OLIVEIRATRUST.COM.BR

TESTEMUNHAS

NOME: AMANDA REGINA MARTINS
CPF N.º: 430.987.638-25
E-MAIL: AMANDA@CANALSECURITIZADORA.COM.BR

NOME: DIEGO SASSI
CPF N.º: 391.372.738-84
E-MAIL: DIEGO@CANALSECURITIZADORA.COM.BR

ANEXO
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Parcela/Meses	Data de Aniversário	% Amort.	Juros
1	25/02/2023	0,0000%	Sim
2	25/03/2023	0,0000%	Sim
3	25/04/2023	0,0000%	Sim
4	25/05/2023	0,0000%	Sim
5	25/06/2023	0,0000%	Sim
6	25/07/2023	0,0000%	Sim
7	25/08/2023	0,0000%	Sim
8	25/09/2023	0,6300%	Sim
9	25/10/2023	0,6400%	Sim
10	25/11/2023	0,6500%	Sim
11	25/12/2023	0,6600%	Sim
12	25/01/2024	0,6700%	Sim
13	25/02/2024	0,6800%	Sim
14	25/03/2024	0,6900%	Sim
15	25/04/2024	0,7000%	Sim
16	25/05/2024	0,7200%	Sim
17	25/06/2024	0,7300%	Sim
18	25/07/2024	0,7400%	Sim
19	25/08/2024	0,7500%	Sim
20	25/09/2024	0,7600%	Sim
21	25/10/2024	0,7700%	Sim
22	25/11/2024	0,7900%	Sim
23	25/12/2024	0,8000%	Sim
24	25/01/2025	0,8100%	Sim
25	25/02/2025	0,8300%	Sim
26	25/03/2025	0,8400%	Sim
27	25/04/2025	0,8500%	Sim
28	25/05/2025	0,8700%	Sim
29	25/06/2025	0,8800%	Sim
30	25/07/2025	0,9000%	Sim
31	25/08/2025	0,9100%	Sim
32	25/09/2025	0,9300%	Sim
33	25/10/2025	0,9500%	Sim
34	25/11/2025	0,9600%	Sim
35	25/12/2025	0,9800%	Sim
36	25/01/2026	1,0000%	Sim
37	25/02/2026	1,0200%	Sim
38	25/03/2026	1,0400%	Sim
39	25/04/2026	1,0600%	Sim

40	25/05/2026	1,0800%	Sim
41	25/06/2026	1,1000%	Sim
42	25/07/2026	1,1200%	Sim
43	25/08/2026	1,1400%	Sim
44	25/09/2026	1,1600%	Sim
45	25/10/2026	1,1900%	Sim
46	25/11/2026	1,2100%	Sim
47	25/12/2026	1,2400%	Sim
48	25/01/2027	1,2600%	Sim
49	25/02/2027	1,2900%	Sim
50	25/03/2027	1,3200%	Sim
51	25/04/2027	1,3500%	Sim
52	25/05/2027	1,3800%	Sim
53	25/06/2027	1,4100%	Sim
54	25/07/2027	1,4400%	Sim
55	25/08/2027	1,4700%	Sim
56	25/09/2027	1,5100%	Sim
57	25/10/2027	1,5400%	Sim
58	25/11/2027	1,5800%	Sim
59	25/12/2027	1,6200%	Sim
60	25/01/2028	1,6600%	Sim
61	25/02/2028	1,7000%	Sim
62	25/03/2028	1,7500%	Sim
63	25/04/2028	1,7900%	Sim
64	25/05/2028	1,8400%	Sim
65	25/06/2028	1,8900%	Sim
66	25/07/2028	1,9400%	Sim
67	25/08/2028	2,0000%	Sim
68	25/09/2028	2,0600%	Sim
69	25/10/2028	2,1200%	Sim
70	25/11/2028	2,1800%	Sim
71	25/12/2028	2,2500%	Sim
72	25/01/2029	2,3200%	Sim
73	25/02/2029	2,3900%	Sim
74	25/03/2029	2,4700%	Sim
75	25/04/2029	2,5600%	Sim
76	25/05/2029	2,6400%	Sim
77	25/06/2029	2,7400%	Sim
78	25/07/2029	2,8400%	Sim
79	25/08/2029	2,9500%	Sim
80	25/09/2029	3,0600%	Sim
81	25/10/2029	3,1800%	Sim
82	25/11/2029	3,3200%	Sim
83	25/12/2029	3,4600%	Sim

84	25/01/2030	3,6100%	Sim
85	25/02/2030	3,7800%	Sim
86	25/03/2030	3,9600%	Sim
87	25/04/2030	4,1600%	Sim
88	25/05/2030	4,3800%	Sim
89	25/06/2030	4,6100%	Sim
90	25/07/2030	4,8800%	Sim
91	25/08/2030	5,1700%	Sim
92	25/09/2030	5,5000%	Sim
93	25/10/2030	5,8700%	Sim
94	25/11/2030	6,2900%	Sim
95	25/12/2030	6,7600%	Sim
96	25/01/2031	7,3100%	Sim
97	25/02/2031	7,9600%	Sim
98	25/03/2031	8,7200%	Sim
99	25/04/2031	9,6300%	Sim
100	25/05/2031	10,7400%	Sim
101	25/06/2031	12,1400%	Sim
102	25/07/2031	13,9300%	Sim
103	25/08/2031	16,3200%	Sim
104	25/09/2031	19,6700%	Sim
105	25/10/2031	24,6900%	Sim
106	25/11/2031	33,0600%	Sim
107	25/12/2031	49,7900%	Sim
108	25/01/2032	100,0000%	Sim

ANEXO
FÓRMULAS

(1) Atualização Monetária. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente (“Atualização Monetária”) a partir da primeira Data de Integralização (CRI), pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculado de forma pro rata temporis por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), seguindo a seguinte fórmula:

Onde:

$$VNa = VNe \times C$$

“VNa”: Valor Nominal Unitário Atualizado das CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe”: Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização ou saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou incorporação de atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Onde:

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

“n”: número total de números-índices do IPCA considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

“NI_k”: valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Aniversário, ou seja, o número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior à respectiva Data de Aniversário;

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

“dup”: número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo ‘dup’ um número inteiro; e .

“dut”: número de Dias Úteis existentes entre: (i) a primeira Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário, para a primeira atualização monetária; e (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário, para as demais atualizações monetárias, sendo “dut” um número inteiro.

Observações:

- (i) O IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;
- (ii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste deste Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.
- (iii) Considera-se como “Data de Aniversário” todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês e caso esse dia não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente (“Data de Aniversário”), conforme definido no Termo de Securitização;

- (iv) Os fatores resultantes da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem

arredondamento;

- (v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior.

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Emissão, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Grupo Consultivo Macroeconômico da ANBIMA, divulgada pela ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte dos Cedentes quanto pela Titular e/ou pelos Titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial ("Período de Ausência do IPCA"), o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, os Titulares dos CRI definirão, de comum acordo com os Cedentes e com a Titular, mediante realização de assembleia geral de Titulares dos CRI, a ser convocada pela Titular, nos termos do Termo de Securitização, observadas a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Índice Substitutivo"). Até a deliberação do Índice Substitutivo, será utilizada para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Emissão as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Grupo Consultivo Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte dos Cedentes quanto pelos Titulares dos CRI ou da Titular, quando da divulgação posterior do IPCA.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral dos Titulares do CRI referida na Cláusula anterior, a referida assembleia não será mais realizada e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte dos Cedentes quanto pelos Titulares dos CRI ou da Titular quando da divulgação posterior do IPCA.

Caso não haja acordo sobre o Índice Substitutivo entre os Titulares dos CRI, os Cedentes e a Titular, em deliberação realizada em assembleia geral dos Titulares dos CRI, de acordo com o quórum estabelecido no Termo de Securitização ou no caso de não instalação da referida assembleia, em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da decisão da Titular ou da data da assembleia geral de Titulares dos CRI ou, ainda, da data em que deveria ter sido realizada a assembleia geral de Titulares dos CRI, caso esta não seja instalada, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüentemente cancelamento, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme adiante definido) imediatamente anterior, o que ocorrer primeiro, até a data do efetivo pagamento, sem multa ou prêmio de qualquer natureza. Nesta alternativa, para cálculo da última Remuneração aplicável aos CRI a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Grupo Consultivo Macroeconômico ANBIMA.

Caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA mesmo após a determinação do Índice Substitutivo, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a vigor, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares dos CRI ou da Titular quando da divulgação posterior do IPCA ou estabelecimento de seu substituto legal, sendo, portanto, dispensada a realização da assembleia geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre este assunto.

(2) Remuneração. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,50% (dez inteiros e

cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa” e “Remuneração”, respectivamente).

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator Spread - 1)$$

Onde:

“J”: valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNa”: Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Spread”: Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

“i”: 10,50% (dez inteiro e cinquenta centésimos por cento)

“DP” = Conforme definido acima.

Para fins deste Termo de Emissão, “Período de Capitalização” é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, amortização extraordinária obrigatória ou resgate antecipado dos CRI.

ANEXO
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 24 de janeiro de 2023			
SÉRIE	CRIGD	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			Fracionária
1. EMISSORA:							
Canal Companhia de Securitização							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010							
Bairro	Vila Nova Conceição	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. LOCATÁRIA/DEVEDORA:							
Cooperativa de Consumidores de Energia Power Green Ltda.							
CNPJ: 49.204.180/0001-12							
Endereço: Avenida Tedinho Alvim, n.º 90, sala 102							
Bairro	Liberdade	Cidade	Divinópolis	UF	MG	CEP	35.502-634
4. TÍTULO:							
O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Atípica e Outras Avenças, celebrado entre a Arcos Power Engenharia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Tedinho Alvim, n.º 90, sala 102, Liberdade, CEP 35.502-634, Divinópolis, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.712.008/0001-07, e a Locatária, em 24 de janeiro de 2023 (“ Contrato de Locação Arcos ”).							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI: R\$16.363.636,36 (dezesesseis milhões, trezentos e sessenta e três mil e seiscentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos)							
8. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório		Endereço				
17.292	Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica/MG		gleba de terras denominada “Fazenda Teixeiras”, localizada na Cidade de São Sebastião do Oeste, Estado de Minas Gerais				
9. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:	24 de janeiro de 2023, na Cidade de São Sebastião do Oeste, Estado de Minas Gerais.						
Prazo Total:	15 (quinze) anos.						
Valor do Principal Representado pela CCI:	R\$16.363.636,36 (dezesesseis milhões, trezentos e sessenta e três mil e seiscentos e trinta e seis reais e trinta e seis centavos), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto no Contrato de Locação.						
Atualização Monetária:	IPCA.						

Data de Vencimento Final:	25 de janeiro de 2032.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas ao Contrato de Locação, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) multa moratória de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicada desde a data em que a obrigação pecuniária deveria ter sido paga até a data do seu efetivo pagamento pela Locatária, sobre o saldo total vencido e não pago, (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Parcelas mensais a serem pagas todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês subsequente ao vencido, mediante boleto bancário.
10. GARANTIAS:	
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) a Cessões Fiduciárias; (iii) a Alienações Fiduciárias de Equipamentos; (iv) a Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (v) os Fundos; todas prestadas em garantia das Obrigações Garantidas estabelecidas nos Documentos da Operação.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 24 de janeiro de 2023			
SÉRIE	CRIGD	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Fracionária		
1. EMISSORA:							
Canal Companhia de Securitização							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
Endereço: Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010							
Bairro	Vila Nova Conceição	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. LOCATÁRIA/DEVEDORA:							
Cooperativa de Consumidores de Energia Power Green Ltda.							
CNPJ: 49.204.180/0001-12							
Endereço: Avenida Tedinho Alvim, n.º 90, sala 102							
Bairro	Liberdade	Cidade	Divinópolis	UF	MG	CEP	35.502-634
4. TÍTULO:							
O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Atípica e Outras Avenças, celebrado entre a Ita Power Engenharia SPE Ltda., sociedade com sede na Avenida Tedinho Alvim, n.º 90, sala							

102, Liberdade, CEP 35.502-634, Divinópolis, MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.740.276/0001-36, e a Locatária, em 24 de janeiro de 2023 (“**Contrato de Locação Ita**”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI: R\$13.636.363,64 (treze milhões, seiscentos e trinta e seis mil e trezentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos)

8. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Matrícula	Cartório	Endereço
6.538	Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Arcos/MG	gleba de terras denominada “Dona Rosa”, situada no lugar de nome Cristais, localizada na Cidade de Arcos, Estado de Minas Gerais

9. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	24 de janeiro de 2023, na Cidade de Arcos, Estado de Minas Gerais.
Prazo Total:	15 (quinze) anos.
Valor do Principal Representado pela CCI:	R\$13.636.363,64 (treze milhões, seiscentos e trinta e seis mil e trezentos e sessenta e três reais e sessenta e quatro centavos), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto no Contrato de Locação.
Atualização Monetária:	IPCA.
Data de Vencimento Final:	25 de janeiro de 2032.
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas ao Contrato de Locação, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) multa moratória de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicada desde a data em que a obrigação pecuniária deveria ter sido paga até a data do seu efetivo pagamento pela Locatária, sobre o saldo total vencido e não pago, (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Parcelas mensais a serem pagas todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês subsequente ao vencido, mediante boleto bancário.

10. GARANTIAS:

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) a Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (v) os Fundos; todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Contrato de Locação.

ANEXO
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

Canal Companhia de Securitização, sociedade com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Securizadora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Securizadora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), declara, para todos os fins e efeitos, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securizadora no Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 29ª Emissão da Securizadora, celebrado na presente data.

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

São Paulo, 24 de janeiro de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOME: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CARGO: DIRETORA
CPF N.º: 104.993.467-93
E-MAIL: NATHALIA@CANALSECURITIZADORA.COM.BR

ANEXO
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88., neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural firmado, celebrado nesta data entre **Canal Companhia de Securitização**, sociedade com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida pela Securitizadora a Cédula de Crédito Imobiliário identificadas na referida Escritura de Emissão de CCI ("**CCI**"), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) à custódia do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 29ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado na presente data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

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

São Paulo, 24 de janeiro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

NOME: ANA CAROLINA HENRIQUE CAMPELO
CARGO: PROCURADORA
CPF N.º: 089.729.846-20
E-MAIL: ACH@VORTX.COM.BR

NOME: BRUNO IVONEZ BORGES ALEXANDRE
CARGO: PROCURADOR
CPF N.º: 089.729.846-20
E-MAIL: BIB@VORTX.COM.BR

ANEXO
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 29ª
Número da Série: Única
Emissor: Canal Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19.
Quantidade: 30.000 (trinta mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 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.

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

São Paulo, 24 de janeiro de 2023.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

NOME: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA
CARGO: DIRETOR ESTATUTÁRIO
CPF Nº: 001.362.577-20
E-MAIL: AF.ESTRUTURA@OLIVEIRATRUST.COM.BR

ANEXO

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). 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, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei n.º 9.065, de

20 de junho de 1995 e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004). 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 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 11 da Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e os cedentes ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, 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 operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

ANEXO

FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, aos Cedentes, ao(s) Garantidor(es), e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, os Cedentes, o(s) Garantidor(es) e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora, os Cedentes, o(s) Garantidor(es) e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, dos Cedentes ou do(s) Garantidor(es), exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Fatores de Risco Relacionados à Economia Nacional

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Securitizadora ou dos Cedentes. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e os Cedentes não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora e/ou dos Cedentes podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora e os Cedentes não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, os Cedentes e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Cedentes não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares

dos CRI está baseado no pagamento pelos Cedentes, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e dos Cedentes

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, os Cedentes e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou dos Cedentes, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou os Cedentes serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento dos Cedentes. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento dos Cedentes.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, dos Cedentes e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito

adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Cedentes, na forma prevista nos Contratos de Cessão, os Cedentes não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do 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 poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pelos Cedentes

Nos termos dos Contratos de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pelos Cedentes ou pela Securitizadora, por conta e ordem dos Cedentes, com os recursos depositados na Conta da Operação. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso os Cedentes não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados à Securitizadora

Securitizadora dependente de registro de companhia aberta

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

Não realização do Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Administração e desempenho

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Operacional

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Fatores de Risco Relacionados aos Cedentes

Capacidade dos Cedentes e de Garantidor(es) de honrar suas obrigações

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Cedentes ou do(s) Garantidor(es) de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelos Cedentes e Garantidor(es) poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Perda de pessoal importante

Os Cedentes dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua nos Cedentes há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais

membros da administração poderá afetar negativamente os Cedentes.

Concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelos Cedentes. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nos Cedentes, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelos Cedentes dos valores devidos no âmbito dos Contratos de Cessão. Não há garantia que os Cedentes terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Contratos de Cessão. Sendo assim, caso os Cedentes não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito dos Contratos de Cessão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Liquidez dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impuntualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

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;

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Eventos de Recompra Compulsória, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo

gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Estrutural

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

Titularidade sobre os imóveis da Operação

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Operação.

Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

Os Cedentes poderão manifestar à Securitizadora a sua intenção de resgatar antecipadamente, de forma total ou parcial, os Créditos Imobiliários, mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI serão resgatados antecipadamente ou amortizados extraordinariamente na ocorrência de um Eventos de Recompra Compulsória. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

Tributação

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

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) na Data da Emissão que corresponde a pouco menos de 0,5% (meio por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja

responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Dependência de deliberação em Assembleia de investidores para deliberação da Recompra Compulsória

Os Eventos de Recompra Compulsória são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a deliberação da Recompra Compulsória e, conseqüentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que a Recompra Compulsória seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade dos Cedentes e/ou do(s) Garantidor(es) em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

CrITÉRIOS adotados para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco dos Cedentes, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Cedentes e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Cedentes. Portanto, a inadimplência dos Cedentes pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Constituição das Garantias

As Garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, até que a devida constituição seja concluída (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), caso recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para fazer frente ao pagamento do saldo devedor dos CRI. Caso isso ocorra os Investidores poderão ser afetados de forma negativa. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI. Além disso, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos adquirentes e dos Fiadores, a Emissora iniciará o processo de excussão das Garantias, não sendo possível afirmar se tais Garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

Riscos de Insuficiência da Fiança

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária por parte dos adquirentes e no caso de inadimplemento dos Fiadores das obrigações de recompra previstas nos Documentos da Operação, a Emissora terá que iniciar a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, dos Cedentes e/ou dos demais Fiadores, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas. Além disso, as execuções poderão se prolongar demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira, e, especificamente no caso de falecimento de quaisquer dos demais Fiadores que sejam pessoas naturais, existe o risco de as Garantias ou obrigações devidas pelo Garantidor pessoa natural falecida serem extintas, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido. Portanto, não há como assegurar que os Cedentes e/ou os demais Fiadores, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

Escopo da Auditoria

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado aos Cedentes, às Garantias e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes dos Cedentes e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões

expedidas em nome dos Cedentes e com relação às Garantias, sendo certo que a referida auditoria poderá ser concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos aos Cedentes.

Riscos Decorrentes da Auditoria Jurídica:

No âmbito da Emissão está sendo realizada auditoria legal no âmbito da Oferta Restrita, conduzida por escritório especializado, com escopo limitado, de documentos disponibilizados pelas pessoas auditadas, relativa aos Cedentes, aos Fiadores, aos Imóveis e seus proprietários tabulares, à SPE e ao Empreendimento, não tendo sido realizada qualquer verificação com relação aos proprietários antecessores dos Imóveis, não abrangendo todos os aspectos da Cedentes e dos Fiadores, inclusive, informações diretamente divulgadas pela Cedentes e/ou pelos Fiadores ou outras informações públicas sobre a Cedentes e/ou os Fiadores. Não é possível garantir que questões não abarcadas pelo escopo destacado acima não afetarão negativamente a capacidade financeira ou operacional da Cedentes e/ou dos Fiadores. A referida auditoria jurídica está sendo conduzida por escritório de advocacia e teve como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada uma das pessoas, sociedades e/ou entidades analisadas, emitidas para a comarca dos imóveis e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou pessoas naturais objeto da análise. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria legal, o fluxo de pagamento dos CRI ou mesmo o processo e valor de excussão das Garantias poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Titulares dos CRI, com perda, podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Titulares dos CRI quando da aquisição dos CRI. A auditoria jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos e esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada nenhuma auditoria jurídica nem financeira tendo como objeto de análise os adquirentes. Caso surjam eventuais passivos ou riscos não identificados na auditoria jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo de cobrança de valores da Cedentes e demais Fiadores, bem como a eventual excussão de Garantias, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar de forma negativa o retorno financeiro esperado pelos Investidores. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI. Risco Referente à Não Apresentação de Documentos Solicitados no Âmbito da Auditoria Jurídica

As partes objeto da auditoria jurídica não apresentaram alguns dos documentos solicitados no âmbito da auditoria jurídica, de modo que não é possível mensurar se a apresentação de tais documentos alterariam os termos e as condições dos Documentos da Operação e/ou a percepção da Securitizadora, do Agente Fiduciário e/ou do Coordenador Líder a respeito da Cedentes, dos Fiadores e da Oferta. Os imóveis podem não possuir georreferenciamento registrado na matrícula.

Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica está limitando-se a identificar eventuais contingências relacionadas aos Cedentes, aos Fiadores e aos Imóveis, não abrangendo análise: (1) dos acionistas das referidas empresas; (2) dos antecessores dos Imóveis; (3) do balanço patrimonial dos Cedentes e/ou das Fiadoras, e/ou (4) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI.

Riscos Relacionados à Ausência de Auditoria às Demonstrações Financeiras dos Cedentes

Os Cedentes são sociedades limitadas e não auditam suas demonstrações financeiras por Auditor Independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras dos Cedentes refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação e relacionadas aos CRI. As Demonstrações financeiras da Cedentes não serão enviadas a Comissão de Valores Mobiliários, considerando que os CRI foram objeto de oferta pública destinada à subscrição exclusivamente por investidores profissionais.

Contingências de Processos Judiciais e Administrativos envolvendo a Cedente, os demais Fiadores e antecessores da cadeia dominial dos Imóveis.

Os Cedentes podem ser parte no polo passivo de processos judiciais e administrativos, especialmente, mas não se limitando a processos de natureza trabalhista, cível, fiscal. Eventuais contingências de qualquer natureza não identificadas ou identificáveis por meio do processo de auditoria dos Cedentes, dos demais Fiadores ou, ainda, eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões poderiam ter impactos negativos nos Cedentes e nos demais Fiadores e/ou no Empreendimento, afetando

adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

Ausência de Georreferenciamento dos Imóveis

Os Imóveis não possuem georreferenciamento averbado nas respectivas matrículas. Também não foram disponibilizados os georreferenciamentos certificados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e averbado nas matrículas dos Imóveis, de modo que não é possível excluir o risco de que a ausência de tal averbação obste o registro da Alienação Fiduciária e/ou da Escritura de Direito Real de Superfície a serem constituídos sobre os Imóveis, em especial o Imóvel objeto da matrícula nº 17.292 do RGI da Comarca de Itapeperica-MG, cuja área excede 100 (cem) hectares, que é a área a partir da qual é atualmente exigida a averbação do georreferenciamento para possibilitar atos de transferência de imóvel rural. Considerando que o direito real de superfície dos Imóveis será cedido ao Cedente, o eventual atraso ou a impossibilidade do registro dos georreferenciamentos em cada um dos Imóveis poderá acarretar na reivindicação de direitos sobre parte da área dos Imóveis por eventual proprietário de área limítrofe que já possua o seu imóvel certificado pelo INCRA e cujas áreas se sobreponham, total ou parcialmente às áreas dos Imóveis, ou ainda exigência dos Cartórios de Registro de Imóveis para a correção da descrição dos Imóveis, o que poderá prejudicar a execução das obras dos Empreendimentos e o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, com possível impacto negativo aos Titulares dos CRI.

Desapropriação

O(s) Imóvel(is) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Riscos de Performance Relacionados às Obras do(s) Empreendimento(s)

O Empreendimento se encontra em fase de construção. Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento, sejam decorrentes de atrasos, estouro de orçamento, não contratação de todos os fornecedores para as obras, sinistros, eventos de caso fortuito ou força maior, não obtenção ou cassação de licenças, má condução das obras, erros técnicos, entre outros, poderão impactar diretamente de forma negativa a expectativa de retorno financeiro dos Investidores, seja em decorrência de impactos negativos no fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja em decorrência da perda de valor do Empreendimento e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras. Em quaisquer dessas situações, é possível que os adquirentes optem por distratar os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento firmados, e não há como assegurar que os Cedentes irão efetivamente recomprar os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento distratados. Nesta situação, os Cedentes ou os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com as obrigações de pagamento previstas nos Documentos da Operação. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do(s) Empreendimento(s) objeto da Emissão

Dentre os Empreendimentos podem constar empreendimentos que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrícula. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Empreendimentos, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais.

Os Cedentes e os Fiadores podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Lastro e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança do Lastro e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI.

Risco no Processo de Cobrança dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária.

Em conformidade com os Documentos da Operação, a administração e cobrança dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária serão realizadas pelos Cedentes, através de plataforma disponibilizada por empresa “Servicer”, podendo haver falhas na prestação de tais serviços de administração e cobrança. Ademais, poderão os Cedentes tomar decisões com relação a tais Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária em desacordo com os interesses dos Investidores. Caso qualquer desses eventos ocorra, o recebimento, pela Emissora, dos valores a serem pagos pelos adquirentes diretamente na Conta da Operação poderá ser comprometido. Em tal hipótese, os Investidores poderão sofrer perdas relevantes nos valores a receber, inclusive a totalidade do valor devido sob os CRI.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos Cedentes, 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.

ANEXO
OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, e suas controladas e coligadas:

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 126.000.000,00	Quantidade de ativos: 126000
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - constam no Anexo I deste Contrato; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundos; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 27/10/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestada pela Avalista; (ii) Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda e/ou SCPs Investidores; (iii) Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Quotas representativas do capital social da Devedora; (iv) Alienação fiduciária de Imóvel. (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.200.000,00	Quantidade de ativos: 16200
Data de Vencimento: 20/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Devedora, representativas do capital social da Devedora. (ii) Aval: em conjunto e/ou indistintamente, Eduardo Grinberg, Noêmia Busnello Fernandes e Luiz Antônio Busnello Fernandes. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: será constituída, em favor da Emissora, cessão fiduciária sobre (a) a Conta Vinculada; e (b) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes da compra e venda dos Ativos Alvo. (iv) Fundo de Obras: (v) Fundo de Despesas: em montante equivalente a R\$ 71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais) (Valor do Fundo de Despesas), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das despesas que forem recorrentes, no período de 6 (seis) meses, no caso das despesas mensais, e no período de 1 (um) ano, no caso das despesas anuais, relacionadas à Operação de Securitização. (vi) Fundo de Juros:	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.438.000,00	Quantidade de ativos: 30438
Data de Vencimento: 02/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: As Fiadoras se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva: (i) a totalidade dos direitos creditórios e quaisquer recebíveis, recursos, fundos, pagamentos, diretos ou indiretos, atuais ou futuros, inclusive recebidos a título de multas, indenizações, encargos contratuais, de titularidade das Fiadoras decorrentes (a) dos Contratos do Projeto (ii) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, de titularidade das Fiadoras, e dos valores depositados, ou que venham a ser depositados e mantidos nas respectivas contas vinculadas, bem como	

quaisquer recursos eventualmente em trânsito para tais contas, ou em compensação bancária, relacionados aos recursos provenientes dos Contratos do Projeto e dos Contratos SGD; e (iii) quaisquer outros direitos creditórios, receita ou pagamentos relacionados à comercialização de energia, no mercado livre ou regulado, ou quaisquer outras receitas geradas pelos ativos dos Empreendimentos Alvo de titularidade das Fiadoras. (ii) Alienação Fiduciária das Ações: totalidade das ações, existentes e/ou futuras (?Ações?), representativas respectivamente do capital social das SPE de titularidade da Devedora, do capital social da Devedora, de titularidade da LC Energia, e do capital social da LC Energia, de titularidade das Acionistas da LC Energia. (iii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão garantidas pela alienação fiduciária sobre a propriedade plena do Imóvel, a ser constituída pela proprietária do Imóvel sob condição suspensiva

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 26/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: - Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: o Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, em favor da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, excluídos os frutos, superfície, máquinas, equipamentos, colheitas e animais vinculados aos Imóveis, os quais estão descritos e caracterizados nas matrículas relacionadas no Anexo I do presente Contrato.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,22% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: MARCO TULLIO BATISTA PIRES; (II) Cessão Fiduciária: A ser estabelecido no termo de cessão fiduciária	