



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª  
(OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS DA**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*na qualidade de Emissora*

celebrado com



**OLIVEIRA TRUST**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*na qualidade de Agente Fiduciário*

Datado de 04 de janeiro de 2024



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª (OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

### **SEÇÃO I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na cidade e no Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora; e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 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.

Resolvem firmar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 81ª (Octogésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei 9.514, a Lei 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160, conforme os termos e condições a seguir descritos:

### **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:

<b>“Afiliadas”</b>	Em relação a qualquer pessoa, qualquer de suas subsidiárias, controladas, coligadas, controladores ou empresas sob o controle comum, conforme aplicável.
<b>“Agente de Medição”</b>	Será a <b>Novo Serviços de Engenharia LTDA.</b> , registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado de Pernambuco, sob NIRE nº 26202463704, com sede Avenida Doutor Cláudio José Gueiros Leite, 4351, Janga Paulista, PE, CEP 53439000, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 32.234.347/0001-95, empresa especializada, a ser contratada, às expensas

	e pelas Cedentes, para medição da evolução das obras de instalação das Usinas nos Empreendimentos e emissão dos Relatórios de Medição, conforme definidos nos Contratos de Cessão, os quais serão emitidos após os efetivos gastos nas obras.
“Agente Fiduciário”	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Alienação Fiduciária de Cotas”	A alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das cotas das SPEs, a ser constituída pelas SPEs, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Emissora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.
“Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície”	A alienação fiduciária sobre os Direitos de Superfície, a ser constituída pelas SPEs, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Emissora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.
“ANBIMA”	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS - ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Antônio Terra”	<b>ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO</b> , brasileiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº MG 4.482.659 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 862.737.796-00 e na OAB/MG sob o nº 69.726, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com <b>Sandra Cristina</b> , ambos residentes e domiciliados na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Cypriano Souza Coutinho, nº 47, apto. 702, Belvedere, CEP 30320-730.
“Assembleia”	Qualquer assembleia geral de Titulares de CRI.
“B3”	A <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , instituição

	devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>“Banco Depositário”</b>	A instituição financeira na qual as Contas Vinculadas são mantidas, conforme indicada nos Contratos de Contas Vinculadas.
<b>“Banco Liquidante”</b>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação dos CRI.
<b>“CCI”</b>	As Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais emitidas nos termos das Escrituras de Emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários Cedidos.
<b>“Cedentes”</b>	As SPEs, conforme definidas neste Termo de Securitização.
<b>“Cessão de Créditos”</b>	A cessão realizada em caráter irrevogável e irretratável, pelas Cedentes à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos dos Contratos de Cessão.
<b>“Cessão Fiduciária”</b>	A cessão fiduciária sobre os Seguros e sobre as Contas Vinculadas, que será constituída pelas SPEs, na qualidade de fiduciantes, em benefício da Emissora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

<b>“Condições Precedentes”</b>	As Condições Precedentes para que o Preço da Cessão seja pago às Cedentes, conforme descritas e caracterizadas nos Contratos de Cessão.
<b>“Construtora”</b>	A <b>FORGREEN ENERGIA S.A.</b> , sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4500, conjunto 1420, Estoril, CEP 30494-270, inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90.
<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente nº 46266-6, agência nº 3.100, do banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora.
<b>“Contas das Cedentes”</b>	As contas correntes indicadas nos Contratos de Cessão, de titularidade de cada uma das respectivas Cedentes.
<b>“Contas Vinculadas”</b>	As contas correntes de titularidade das SPEs, conforme identificadas em cada um dos Contratos de Contas Vinculadas, as quais serão movimentadas pela Emissora, de acordo com o previsto nos Contratos de Contas Vinculadas, nos termos dos Contratos de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e dos Contratos de Contas Vinculadas, para os fins e nas condições estabelecidas nos referidos instrumentos.
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”</b>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pelo Cotista SPEs e pela Emissora, para constituição da Alienação Fiduciária de Cotas.</i>
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície”</b>	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície e Outras Avenças, a ser celebrado pelas SPEs e pela Emissora, para constituição da Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.</i>
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária”</b>	<i>O Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado pela Emissora e pelas SPEs, para a constituição da Cessão Fiduciária.</i>
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	<i>O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores</i>

	<i>Esforços de Colocação, em Série Única, da 81ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela SPE Green USFV Iturama Ltda. e pela Paineiras Energia Renovável SPE Ltda., celebrado entre a Emissora e as Cedentes.</i>
<b>“Contrato de Locação –BTS 1”</b>	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Atípica e Outras Avenças, celebrado em 04 de janeiro de 2024, entre, dentre outros, a SPE Iturama e a Locatária, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação atípica do Imóvel 1.</i>
<b>“Contrato de Locação –BTS 2”</b>	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Atípica e Outras Avenças, celebrado em 04 de janeiro de 2024, entre, dentre outros, a SPE Paineiras e a Locatária, conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições para a locação atípica do Imóvel 2.</i>
<b>“Contratos de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Os Contratos de Cessão, para fins da Fiança; (ii) O Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) O Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) O Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.
<b>“Contratos de Cessão”</b>	<i>Os Instrumento(s) Particular(es) de Contrato(s) de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrados em 04 de janeiro de 2024, por cada uma das Cedentes, na qualidade de cedentes dos Créditos Imobiliários Cedidos, pela Emissora, na qualidade de cessionária, e pelos Fiadores, na qualidade de intervenientes, por meio dos quais os Créditos Imobiliários Cedidos são cedidos à Emissora.</i>
<b>“Contratos de Construção”</b>	Os instrumentos assinados entre as Cedentes e a Construtora que irá regular a construção das Usinas nos Empreendimentos.

<b>“Contratos de Contas Vinculadas”</b>	Cada um dos <i>Contrato(s) de Conta Corrente Vinculada e Outras Avenças</i> , celebrados por cada uma das SPEs, na qualidade de contratantes, pelo Banco Depositário, na qualidade de contratado, e pela Emissora.
<b>“Contratos de Locação”</b>	Quando denominados em conjunto, o Contrato de Locação – BTS 1, e o Contrato de Locação – BTS 2.
<b>“Cotista SPEs” ou “Green Participações”</b>	A <b>GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A.</b> , sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Barão Homem de Melo, 4500, conj. 1420, bairro Estoril, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ sob o nº 34.048.878/0001-19, titular das Cotas das SPEs.
<b>“Coordenador Líder”</b>	A <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>“Cotas das SPEs”</b>	São as cotas das SPEs objeto da Alienação Fiduciária de Cotas – SPEs.
<b>“Créditos Imobiliários Cedidos”</b>	As obrigações assumidas pelas Locatárias nos termos dos respectivos Contratos de Locação, incluindo, entre outras obrigações, a de pagar às Cedentes 100% (cem por cento) dos valores de aluguéis previstos nos referidos instrumentos e seus devidos acréscimos, o que inclui a respectiva fração dos valores, presentes e futuros, devidos pelas Locatárias, em decorrência da locação dos Imóveis, 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 às Cedentes em razão de sua titularidade sobre os Imóveis, e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos nos respectivos Contratos de Locação, excetuados as despesas pagas a título de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais impostos e taxas pagas diretamente às concessionárias de serviços públicos. Os Créditos Imobiliários Cedidos estão devidamente descritos e caracterizados nos Anexos II dos Contratos de Cessão.
<b>“CRI”</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários da série única da

	81ª (octogésima primeira) emissão da Emissora.
<b>"CRI em Circulação"</b>	Para fins de constituição de quórum, serão considerados como "CRI em Circulação" todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou as Cedentes possuam em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade: (i) de controlador direto e/ou indireto da Emissora, das Cedentes e/ou dos Garantidores; (ii) de qualquer das controladas ou coligadas, direta ou indiretamente da Emissora, das Cedentes e/ou dos Garantidores; (iii) dos diretores ou conselheiros da Emissora, das Cedentes e/ou dos Garantidores e respectivos cônjuges; (iv) de funcionários (e respectivos cônjuges) da Emissora, das Cedentes e/ou dos Garantidores e (v) de Titular de CRI que não tenha aportado recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares de CRI, se aplicável.
<b>"Cronograma de Pagamentos"</b>	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares de CRI.
<b>"CVM"</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>"Data de Emissão"</b>	04 de janeiro de 2024
<b>"Data de Vencimento"</b>	A última Data de Pagamento dos CRI estipulada no Cronograma de Pagamentos.
<b>"Data(s) de Integralização"</b>	É cada data em que ocorrer uma Integralização de parte dos CRI, ou, se realizado em parcela única, a data em que ocorrer a Integralização total dos CRI.
<b>"Data(s) de Pagamento"</b>	Conforme disposto no Anexo I.
<b>"Decreto 6.306"</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>"Decreto 10.278"</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.



<b>“Despesas da Operação”</b>	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo, as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, e as Despesas Recorrentes, entre outras.
<b>“Despesas Iniciais”</b>	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no anexo I dos Contratos de Cessão.
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no anexo I dos Contratos de Cessão.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	É, para os fins deste Termo de Securitização, com relação a qualquer pagamento:  (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste Termo de Securitização, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
<b>“Direitos de Superfície”</b>	São os direitos reais de superfície sobre os Imóveis detidos pelas SPEs, nos termos das respectivas <i>Escritura(s) Pública(s) de Concessão de Direito Real de Superfície a Título Oneroso e Outras Avenças</i> , lavradas em 19 de dezembro perante o 2º Ofício de Notas da Comarca de Ribeirão das Neves, em Minas Gerais, por meio das quais o proprietário dos Imóveis constituiu em favor de cada uma das SPEs, a concessão do direito real de superfície sobre as respectivas frações.
<b>“Documentos da Operação”</b>	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam:  (i) Contratos de Locação; (ii) Contratos de Cessão; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Escrituras de Emissão de CCI; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contratos de Contas Vinculadas;

	<p>(viii) Boletim(ns) de Subscrição dos CRI; e</p> <p>(ix) Quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados</p>
<b>“Emissão”</b>	A emissão dos CRI, de acordo com o presente Termo de Securitização.
<b>“Empreendimento 1”</b>	O empreendimento denominado “Usinas G2, G3, G4 e G5”, a ser desenvolvido no Imóvel 1.
<b>“Empreendimento 2”</b>	O empreendimento denominado “Usina G6”, a ser desenvolvido no Imóvel 2.
<b>“Empreendimentos”</b>	Quando denominados em conjunto, o Empreendimento 1, o Empreendimento 2.
<b>“Encargos Moratórios”</b>	<p>Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos encargos listados abaixo, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <p>(i) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo;</p> <p>(ii) <u>Juros Moratórios</u>: 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</p> <p>(iii) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emissora na cobrança do crédito.</p>
<b>“Escrituras de Emissão de CCI”</b>	Os <i>Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a serem celebrados pela Emissora, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição

	Custodiante das CCI.
<b>“Escriturador”</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI.
<b>“Evento(s) de Recompra Compulsória”</b>	<p>São os eventos de Recompra Compulsória elencados nas Cláusulas Sétima dos Contratos de Cessão e relacionados abaixo, que, caso ocorram, a Securitizadora, a exclusivo critério dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia, notificará as Cedentes para que o Saldo Devedor da Operação (conforme abaixo definido) seja integralmente quitado:</p> <p>(i) descumprimento, por quaisquer das Cedentes e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Contratos de Cessão, nos Contratos de Locação e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, prorrogáveis exclusivamente pela Securitizadora caso verifique que quaisquer das Cedentes e/ou os Fiadores comprovem estar agindo para cumprir a obrigação não pecuniária o quanto antes;</p> <p>(ii) descumprimento, por quaisquer das Cedentes e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Contratos de Cessão, nos Contratos de Locação e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo da incidência dos encargos moratórios aplicáveis;</p> <p>(iii) ocorrência de (a) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência de quaisquer das Cedentes e/ou dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Afiliadas; (b) pedido de autofalência de quaisquer das Cedentes e/ou pedido de autofalência ou insolvência civil dos Fiadores,</p>

conforme aplicável, e/ou de quaisquer de suas Afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face dos Fiadores, em face de quaisquer de suas Afiliadas, e não devidamente elidido por esta, no prazo legal; (d) propositura, por quaisquer das Cedentes e/ou pelos Fiadores ou por qualquer de suas Afiliadas, ou demais empresas de seu grupo econômico, conforme aplicável, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por quaisquer das Cedentes e/ou pelos Fiadores ou por qualquer de suas Afiliadas, em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iv) rescisão, resolução ou extinção de qualquer dos Contratos de Locação, de qualquer um dos Contratos de Garantia e/ou dos Contratos de Cessão, por qualquer motivo;

(v) caso ocorra mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário de quaisquer das Cedentes e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora;

(vi) rescisão, extinção ou qualquer uma das disposições dos Seguros forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis de forma que tal fato impacte negativamente a exequibilidade do referido Seguro;

(vii) caso as Garantias e/ou quaisquer Documentos da Operação venham a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, ou, ainda, tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão e as Cedentes e/ou os Fiadores não apresentem novas garantias

aos Titulares de CRI no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a respectiva Garantia tenha sido afetada na forma deste inciso (vii);

(viii) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que alguma das declarações e garantias prestadas por quaisquer das Cedentes e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação é ou se tornou enganosa ou incorreta e não possa ser corrigida dentro de prazo considerado razoável pela Securitizadora;

(ix) ocorrência de qualquer situação relacionada aos Imóveis que impacte o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, tais como: (a) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás e licenças, inclusive ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades nos Imóveis; (b) ocorrência de sinistros parciais que impactem de forma relevante a atividade nos Imóveis, ou totais, exceto se, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da ocorrência da situação, as Cedentes comprovarem a superação da respectiva situação ou apresentarem à Securitizadora planejamento para tal superação e comprovarem estar sendo diligentes no cumprimento do mesmo; e (c) ocorrência de contingências, obrigações e demandas e/ou passivos ambientais fruto das atividades desenvolvidas pela Locatária;

(x) caso ocorra desapropriação parcial ou total dos Imóveis que venha a impactar o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e/ou as Garantias;

(xi) caso as Cedentes, os Fiadores e/ou Afiliadas venham a questionar em juízo ou fora dele, qualquer cláusula dos Documentos da Operação, de forma que represente risco efetivo de impacto sobre o fluxo financeiro, as Garantias e/ou manutenção dos Créditos Imobiliários Cedidos na forma ora pactuada e/ou no âmbito da operação;

(xii) vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, das Cedentes e/ou dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Afiliadas e demais empresas de seu grupo econômico, conforme aplicável, que possuam valores, individuais ou em conjunto, maiores que R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(xiii) violação ou indício de violação, pelas Cedentes, pelos Fiadores e/ou por quaisquer de suas Afiliadas e demais empresas de seu grupo econômico, conforme aplicável, de qualquer dispositivo, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação a Legislação Anticorrupção e Antilavagem;

(xiv) ocorrência de qualquer das hipóteses estabelecidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, em relação às Cedentes, aos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Afiliadas e demais empresas de seu grupo econômico, conforme o caso;

(xv) caso os Seguros não sejam contratados ou endossados em benefício da Securitizadora, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, no prazo estabelecido nos Contratos de Cessão;

(xvi) caso não seja comprovado à Securitizadora, a seu exclusivo critério, a devida formalização de pelo menos 90% (noventa por cento) de comercialização da capacidade total das Usinas, até o fim do período de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão dos CRI (último dia útil do 12º mês contado da Data de Emissão dos CRI) ("Período de Comercialização"). A comprovação será realizada mediante relatório gerencial elaborado por consultoria especializada, conforme modelo constante do anexo atrelado ao termo de adesão da Locatária com os *offtakers*, que deverá analisar a totalidade de energia elétrica gerada pelas Usinas através da comparação, no período mencionado,

entre: (i) o volume de energia gerado por cada Usina, individualmente considerada, indicado no inversor de cada Usina; e (ii) a quantidade de energia elétrica compensada em favor de unidades consumidoras de consorciados vinculados aos *offtakers* das Usinas, através da análise de todas as contas de energia elétrica dos respectivos consumidores. Na hipótese de o percentual de comercialização não ser atingido ao final do Período de Comercialização, as SPEs e/ou os Fiadores poderão, alternativamente, complementar o percentual deficitário com o aporte financeiro, desde que dentro do Período de Comercialização, tal hipótese não poderá ser interpretada como ou ensejar a configuração de qualquer descumprimento da obrigação assumida neste item ou enquadramento de Evento de Recompra Compulsória;

(xvii) caso ocorra atraso superior a 3 (três) meses no início previsto para pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos; e

(xviii) caso, após o início das operações de geração das Usinas, as Cedentes não cumpram o seguinte *covenant*:

Índice de cobertura do serviço da dívida ("ICSD")  $\geq 1,20x$ , onde:

ICSD é calculado da seguinte forma:  $[EBITDA - IRPJ - CSLL - despesas\ caixa\ abaixo\ do\ EBITDA] / [Juros\ Remuneratórios + amortização\ do\ principal + custos\ de\ manutenção\ do\ CRI]$

Onde:

IRPJ = significa o Imposto de Renda Pessoa Jurídica;

CSLL = significa a Contribuição sobre o Lucro Líquido; e

	<p>EBITDA = significa o lucro operacional das SPEs, antes da dedução dos juros, impostos, depreciações e amortizações, calculado de acordo com o BR GAAP.</p> <p>O ICSD será verificado anualmente pela Securitizadora. O resultado do ICSD será calculado com base na razão acima, que será verificada a partir do início do ano fiscal subsequente ao término das obras das Usinas, em periodicidade anual, pela Securitizadora, com base nas demonstrações financeiras anuais das SPEs e disponibilizadas pelas SPEs à Securitizadora, incluindo a memória de cálculo, para verificação, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de encerramento do exercício social em questão. A razão será calculada pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento das demonstrações financeiras anuais das SPEs. Na hipótese de eventual não cumprimento do ICSD em uma determinada data de verificação, as SPEs e/ou os Fiadores poderão, alternativamente, complementar o percentual deficitário com o aporte financeiro, sendo certo que tal hipótese não poderá ser interpretada como ou ensejar a configuração de qualquer descumprimento da obrigação assumida neste item ou enquadramento de Evento de Recompra Compulsória.</p>
<b>“Felipe Cançado”</b>	<b>FELIPE CANÇADO VORCARO</b> , brasileiro, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº MG 13049559 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 075.983.426-10, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Oscar Niemeyer, nº 1100, apto. 102 A, Vila da Serra, CEP 34006-065, casado sob o regime de separação de bens.
<b>“Fiadores”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Green Energy;</li><li>(ii) Antônio Terra;</li><li>(iii) Sandra Cristina;</li><li>(iv) Marcelo Faria; e</li><li>(v) Felipe Cançado.</li></ul>



<b>“Fiança”</b>	A garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, nos termos dos Contratos de Cessão.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas, que conterà recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.
<b>“Fundo de Juros”</b>	O fundo de juros, que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Juros Remuneratórios durante o período de carência da amortização programada dos CRI. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Juros sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras dos Contratos de Cessão Fiduciária.
<b>“Fundo de Obras”</b>	O fundo de obras, que conterà recursos correspondentes a R\$ 21.529.913,34 (vinte e um milhões, quinhentos e vinte e nova mil, novecentos e treze reais e trinta e quatro centavos), valor este necessário para conclusão das obras de construção e instalação das Usinas nos Empreendimentos. Este fundo será formado por meio de retenção do Valor do Fundo de Obras sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora e, servirá para o pagamento de parte do Preço da Cessão, observadas as regras da Cláusula Oitava.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias das Locatárias durante a Operação. Este fundo será formado por meio de retenção de valor correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras dos Contratos de Cessão.
<b>“Fundos”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Fundo de Despesas;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(ii) Fundo de Juros;</li> <li>(iii) Fundo de Obras; e</li> <li>(iv) Fundo de Reserva.</li> </ul>
<b>“Garantias”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fiança;</li> <li>(ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície;</li> <li>(iii) Cessão Fiduciária;</li> <li>(iv) Alienação Fiduciária de Cotas;</li> <li>(v) Fundos; e</li> <li>(vi) Qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<b>“Garantidores”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Fiadores, na qualidade de fiadores dos Contratos de Cessão;</li> <li>(ii) Cotista SPEs, na qualidade de fiduciante das Cotas das SPEs;</li> <li>(i) SPEs, na qualidade de fiduciantes dos Seguros e das Contas Vinculadas, e dos Direitos de Superfície; e</li> <li>(ii) Qualquer pessoa física ou jurídica que constitua alguma Garantia para cumprimento das Obrigações Garantidas.</li> </ul>
<b>“Green Energy”</b>	<p>A <b>GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.</b>, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Getúlio Vargas, 1300, sala 2101B, bairro Savassi, CEP 30.112-024, inscrita no CNPJ sob o nº 39.455.170/0001-04.</p>
<b>“Imóveis”</b>	<p>Quando denominados em conjuntos, o Imóvel 1, e o Imóvel 2.</p>
<b>“Imóvel 1”</b>	<p>A fração ideal equivalente a 12,4908ha imóvel localizado no Município de Iturama, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula de n.º 55.892, registrada perante o Registro de Imóveis da Comarca de Iturama/MG, de propriedade de Iluci Afonso Almeida de Faria (CPF nº 733.781.518-20).</p>

<b>“Imóvel 2”</b>	A fração ideal equivalente a 2,1758ha do imóvel localizado no Município de Iturama, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula de n.º 55.892, registrada perante o Registro de Imóveis da Comarca de Iturama/MG, de propriedade de Iluci Afonso Almeida de Faria (CPF nº 733.781.518-20).
<b>“Instituição Custodiante”</b>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela custódia dos CRI.
<b>“Investidores Qualificados”</b>	São os investidores qualificados, de acordo com a definição do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) em certificados de depósitos bancários com liquidez diária, emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco equivalente, no mínimo, a (a) AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings; e/ou (b) Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;  (ii) fundos de investimento de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras com classificação de risco de acordo com a alínea (i) acima, bem como cotas de outros fundos de investimento de renda fixa de baixo risco com as mesmas características aqui descritas; e/ou  (iii) operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha classificação de risco equivalente, no mínimo, a (a) AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings; e/ou (b) Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios dos CRI serão equivalentes à taxa de 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, acrescida da correção anual do IPCA.
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”</b>	São, quando mencionados em conjunto: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;</li> <li>(ii) Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;</li> <li>(iii) Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.</li> <li>(iv) Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992;</li> <li>(v) Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</li> <li>(vi) Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986;</li> <li>(vii) Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</li> <li>(viii) Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022;</li> <li>(ix) Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</li> <li>(x) Código Penal;</li> <li>(xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;</li> <li>(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977;</li> <li>(xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e</li> <li>(xiv) 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.</li> </ul>
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	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 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei 8.981”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.065”	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei 11.033”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 11.101”	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“Lei 12.846”	A Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.
“Lei 13.874”	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
“Lei 14.430”	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2020.
“Liberações”	Significam, em conjunto, a Liberação Inicial do Fundo de Obras e as Liberações Subsequentes do Fundo de Obras para as Cedentes, a serem realizadas conforme o disposto na Cláusula Oitava.
“Locatária”	<b>CONSÓRCIO SOLAR GREENPAY V</b> , com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Barão Homem de Melo, 4500, sala 1420, inscrita no CNPJ sob n.º 43.914.956/0001-01.

<b>“Marcelo Faria”</b>	<b>MARCELO TAVARES FARIA</b> , brasileiro, empresário, casado sob o regime comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº MG 13435277 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 090.356.116-67, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Patagônia, nº 1023, apto. 1104, bloco 02, Sion, CEP 30320-080.
<b>“Medida Provisória 2.158-35”</b>	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Medida Provisória 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“Montante Mínimo da Oferta”</b>	O montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
<b>“Multa Indenizatória”</b>	A multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, estabelecida nos Contratos de Cessão e nos Contratos de Locação.
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) em relação à Fiança, todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pelas Locatárias nos respectivos Contratos de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos;  (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes, pelas Locatárias e pelos Garantidores nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Cedidos, de multas e juros de mora, bem como o pagamento de Multa Indenizatória na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, nos termos deste Termo de Securitização;  (iii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas perante os Titulares de CRI, com base nos pagamentos dos aluguéis pelos Locatários, sobretudo aqueles referentes ao pagamento de juros, atualização monetária, e amortização dos CRI nos termos do

	<p>Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(iv) qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</li><li>(v) qualquer outro montante devido pelas Cedentes ou pelas Locatárias;</li><li>(vi) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das CCI e dos CRI;</li><li>(vii) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários Cedidos; e</li><li>(viii) os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação.</li></ul> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste Termo de Securitização, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo as Cedentes e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<b>"Oferta"</b>	A oferta pública sob o rito automático de distribuição, destinada a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, da qual os CRI serão objeto.
<b>"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"</b>	É, para os fins deste Termo de Securitização, qualquer: <ul style="list-style-type: none"><li>(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;</li><li>(ii) ônus, real ou não, gravame, arrolamento; ou</li></ul>

	(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.
<b>“Operação”</b>	A presente operação financeira estruturada, que envolve a Emissão e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.
<b>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”</b>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Vinculadas como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, das Distribuições e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias 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"><li>(i) devolução, mediante transferência de recursos para as Contas das Cedentes, do montante equivalente ao saldo excedente dos Créditos Imobiliários Cedidos que sejam depositados na Conta Centralizadora;</li><li>(ii) pagamento das Despesas da Operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;</li><li>(iii) recomposição do Fundo de Despesas;</li><li>(iv) recomposição do Fundo de Reserva;</li><li>(v) parcelas de juros remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;</li><li>(vi) parcelas dos juros remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendos;</li><li>(vii) amortização programada dos CRI; e</li><li>(viii) resgate antecipado dos CRI.</li></ul>
<b>“Partes”</b>	Os signatários deste Termo de Securitização.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Emissora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto neste Termo de Securitização, será composto



	<p>por:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Créditos Imobiliários Cedidos;</li><li>(ii) Garantias;</li><li>(iii) Conta Centralizadora;</li><li>(iv) Contas Vinculadas; e</li><li>(i) Quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora e nas Contas Vinculadas, incluindo os montantes dos Fundos e o valor recebido em caso de Recompra Compulsória.</li></ul>
<b>“Preço da Cessão”</b>	O valor de R\$28.850.000,00 (vinte e oito milhões oitocentos e cinquenta reais), correspondente à soma do Preço da Cessão Iturama, e Preço da Cessão Paineiras, a ser pago pela Emissora às Cedentes em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos nos termos da Cláusula Segunda dos Contratos de Cessão.
<b>“Preço da Cessão Iturama”</b>	R\$ 23.080.000,00 (vinte e três milhões e oitenta mil reais)
<b>“Preço da Cessão Paineiras”</b>	R\$ 5.770.000,00 (cinco milhões setecentos e setenta mil reais)
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.8.
<b>“Prêmio”</b>	O prêmio a ser pago pelas Cedentes em caso de Recompra Facultativa, correspondente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRI, caso a Recompra Facultativa seja realizada após o 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão.
<b>“Recompra Facultativa”</b>	A faculdade de recompra dos Créditos Imobiliários Cedidos, pelo Valor de Recompra Facultativa, atribuída às Cedentes, nos termos dos Contratos de Cessão.
<b>“Regime Fiduciário”</b>	O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários Cedidos, as Garantias, a Conta Centralizadora, as Contas Vinculadas; e quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora e nas Contas Vinculadas, incluindo os montantes dos Fundos e o valor recebido em caso de Recompra Compulsória, e demais direitos e recursos mencionados neste Termo de Securitização. Os créditos e recursos submetidos ao

	Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
<b>"Relatório de Medição"</b>	O relatório de medição de obras realizadas em cada um dos Empreendimentos, elaborado, no mínimo, mensalmente pelo Agente de Medição, nos moldes dos anexos II dos Contratos de Cessão, sem prejuízo da elaboração e apresentação de relatórios extraordinários em menor periodicidade, caso solicitado pela Emissora. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras de cada um dos Empreendimentos, do ponto de vista financeiro e do ponto de vista físico.
<b>"Remuneração"</b>	A remuneração dos CRI, que tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.
<b>"Resolução CVM 17"</b>	A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM 30"</b>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM 60"</b>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM 80"</b>	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM 81"</b>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM 160"</b>	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<b>"Sandra Cristina"</b>	<b>SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA</b> , brasileira, dentista, portadora da Cédula de Identidade RG nº MG 5726399 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 840.136.056-00, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com <b>Antônio Terra</b> , ambos residentes e domiciliados na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Cypriano Souza Coutinho, nº 47, apto. 702, Belvedere, CEP 30320-730.

<b>"Securizadora" ou "Emissora"</b>	A <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento.
<b>"Seguros Operacionais"</b>	<p>Seguros a serem contratados pelas Cedentes, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da conclusão/conexão da construção de cada Usina dos Empreendimentos, incluindo as seguintes modalidades:</p> <p><b>(1) Seguro Patrimonial (Usinas e Maquinários/Equipamentos)</b> - Apólice de seguro com cobertura patrimonial integral das Usinas construídas e de seus equipamentos/maquinários, englobando, ao menos, os seguintes riscos: (i) danos decorrentes de fatores externos e da natureza, incluindo, mas não se limitando, aos eventos de incêndio, raios, inundações, alagamento, explosões, vendavais, granizo e outras eventuais convulsões da natureza; (ii) danos decorrentes de roubo e furto qualificado das máquinas e equipamentos segurados; e (iii) danos elétricos que sejam provocados por eletricidade gerada artificialmente.</p> <p><b>(2) Seguro de Responsabilidade Civil</b> - Apólice de seguro incluindo: (i) cobertura de responsabilidade civil geral, oriunda de danos materiais ou corporais causados à terceiros por acidentes envolvendo equipamentos/maquinários segurados e/ou à operação das Usinas; e (ii) cobertura para acidentes diretamente relacionados com a manutenção das Usinas no respectivo Imóvel.</p> <p><b>(3) Seguro de Vida e Acidentes Pessoais:</b> (i) Morte por qualquer causa: garante ao beneficiário e/ou herdeiros legais, o pagamento do valor contratado no caso de morte por doença, velhice ou acidente; (ii) Invalidez permanente ou parcial por acidente: garante o pagamento do valor contratado no caso de perda, redução ou invalidez funcional definitiva, total ou parcial de algum membro ou órgão que tenha sido causada por um acidente pessoal coberto; (iii) Doenças Graves: garante o pagamento de uma indenização, em caso de primeiro diagnóstico comprovado por médico habilitado e exames complementares, quando exigidos, de uma das seguintes doenças: câncer, infarto do miocárdio, cirurgias do coração (cirurgia de válvulas cardíacas, cirurgia de artéria</p>

	<p>aorta e cirurgia coronariana), acidente vascular cerebral (AVC - derrame), insuficiência renal e transplante de órgãos vitais; (iv) Diária por internação hospitalar por acidente: essa cobertura garante ao segurado o pagamento de até 180 diárias por internação hospitalar por motivo de acidente, em um ou mais eventos cobertos ocorridos durante a vigência do seguro, de acordo com as condições contratuais. Há franquia de 12 horas.</p> <p>As apólices dos seguros aqui tratados deverão estar vigentes em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da conclusão da construção/conexão de cada Usina dos Empreendimentos, sendo renovadas anualmente até o término da Operação dos CRI ou ainda, até o término dos Contratos de Locação, o que ocorrer primeiro, tendo cobertura indenizável (i) em montante equivalente ao valor integral dos equipamentos utilizados na construção das Usinas (na hipótese de Seguro Patrimonial (Usinas e Maquinários/Equipamentos); e (ii) em valor compatível com as atividades exercidas no local (na hipótese de Seguro de Responsabilidade Civil), sendo emitidas por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, a ser contratada pelas Cedentes em benefício da Securitizadora.</p>
<b>"Seguros Pré-Operacionais"</b>	<p>Seguros contratados pela Construtora em benefício das Cedentes ou terceiro indicado por estas, que deverão ser apresentados às Cedentes e à Securitizadora em até 30 (trinta) dias úteis contados da data do registro nas matrículas dos Imóveis de cada Usina dos Empreendimentos, das respectivas escrituras relativas à constituição definitiva do direito de superfície em favor das Cedentes, incluindo as seguintes modalidades:</p> <p><b>(1) Seguro de Riscos de Engenharia</b> - Apólice de seguro para cobrir danos materiais causados aos equipamentos e maquinários que serão utilizados para construção das Usinas ("<b>Bens Segurados</b>"), em consequência de sinistros relacionados às obras civis para construção das Usinas, instalação e montagem das Usinas, incluindo ainda (i) danos materiais ocasionados aos bens segurados e efetivamente danificados, causados por ou resultantes de incêndio, explosão, alagamento, inundações, raios, vendavais, granizo e outras eventuais</p>

	<p>convulsões da natureza; e (ii) perdas e danos materiais decorrentes de roubo e furto qualificado dos Bens Segurados; e</p> <p><b>(2) Seguro de Responsabilidade Civil</b> - Apólice de seguro englobando (i) reparações por danos materiais, morais e corporais sofridos por colaboradores ou terceiros contratados pela Construtora, quando estiverem executando a construção das Usinas; e (ii) acidentes diretamente relacionados com a implantação/manutenção das Usinas no respectivo Imóvel.</p> <p>As apólices dos seguros aqui tratados devem estar vigentes desde a data de início das obras de construção das Usinas até data de entrega final desta, tendo cobertura indenizável (i) em montante equivalente ao valor integral dos equipamentos utilizados na construção das Usinas (na hipótese de Seguro de Riscos de Engenharia); e (ii) em valor compatível com as atividades exercidas no local (na hipótese de Seguro de Responsabilidade Civil), sendo emitidas por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, a serem contratadas pela Construtora em benefício das Cedentes ou de terceiro indicado por estas, mediante prévia aprovação destas, em conformidade com as condições ajustadas nos Contratos de Construção e nos Contratos de Locação.</p>
<b>"Seguros"</b>	Quando denominados, em conjunto, os Seguros Operacionais e os Seguros Pré-Operacionais.
<b>"Termo" ou "Termo de Securitização"</b>	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 81ª (Octogésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização</i> .
<b>"Titulares de CRI"</b>	São, a qualquer tempo, os titulares dos CRI.
<b>"Usinas Iturama"</b>	As Usinas G2, G3, G4 e G5, a serem desenvolvidas pela SPE Iturama no Imóvel 1.
<b>"Usina Paineiras"</b>	A Usina G6, a ser desenvolvida pela SPE Paineiras no Imóvel 2.
<b>"Usinas" ou "SPEs"</b>	As Usinas Iturama e a Usina Paineiras, quando mencionadas em conjunto, sendo estas as usinas de geração de energia solar fotovoltaica, no regime do

	sistema de compensação de energia elétrica (SCEE), a serem implementadas em cada um dos Imóveis, dotadas de um conjunto de sistemas fotovoltaicos projetados para a geração de energia elétrica e transmissão da eletricidade até a rede da concessionária pública local.
<b>“Valor de Recompra Facultativa”</b>	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, incluindo o Prêmio.
<b>“Valor do Fundo de Juros”</b>	O valor equivalente a R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais).
<b>“Valor do Fundo de Obras”</b>	O montante correspondente ao valor do Preço da Cessão, descontados os valores necessários para pagamento das Despesas Iniciais e constituição do Fundo de Despesas, Fundo de Juros e do Fundo de Reserva, sendo que o referido saldo será integralmente utilizado para constituição do Fundo de Obras.
<b>“Valor do Fundo de Reserva”</b>	O valor calculado nesta data equivalente a 3 (três) parcelas de Juros Remuneratórios e de amortização programada dos CRI.
<b>“Valor dos Aluguéis”</b>	O montante total a ser pago, mensalmente, por cada uma das Locatárias, nos termos dos respectivos Contratos de Locação, correspondente aos Créditos Imobiliários Cedidos.
<b>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</b>	O valor equivalente a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário de cada um dos CRI, estipulado na Cláusula 3.1.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização 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 integram este Termo de Securitização e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste Termo de Securitização, sendo certo que qualquer referência a este Termo de Securitização deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este Termo de Securitização ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro 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 Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Securitização, 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, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;

- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) 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
- (xv) 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 – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – APROVAÇÃO**

1.1. Aprovação Societária. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 27, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Reunião de Diretoria da Emissora realizada nesta data, cuja ata será registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários Cedidos. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários Cedidos, representados pelas CCI, aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Segunda.

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários Cedidos. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários Cedidos, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e das Escrituras de Emissão de CCI.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários Cedidos. Os Créditos Imobiliários Cedidos foram adquiridos e o pagamento do Preço da Cessão correspondente aos Créditos Imobiliários Cedidos serão realizados pela Emissora após verificação e atendimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes, conforme previsto nos Contratos de Cessão.



2.4. Lastró dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, com valor nominal total de R\$ 41.978.059,17 (quarenta e um milhões, novecentos e setenta e oito mil, cinquenta e nove reais e dezessete centavos), na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos. Ressalvado o disposto nos Contratos de Cessão a respeito do saldo excedente dos Créditos Imobiliários Cedidos, os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários Cedidos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários Cedidos, as CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e as Contas Vinculadas, bem como quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora e nas Contas Vinculadas, incluindo os Fundos e o valor recebido em caso de Recompra Compulsória:

- (i) Constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos 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 Emissora, por mais privilegiados que sejam, sem prejuízo do disposto no Anexo X constante deste Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, observado que, nos termos do artigo 12 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 Cedidos.

2.6. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da celebração dos Contratos de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos dos Contratos de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários Cedidos até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.7.1. Os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários Cedidos deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositária com as funções de:

- (i) Receber os documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários Cedidos;
- (ii) Fazer a custódia e guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários Cedidos até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e
- (iii) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários Cedidos.

2.7.2. As Escrituras de Emissão de CCI encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 18 da Lei 10.931.

2.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos deverá ocorrer até as respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos previstas nos Contratos de Cessão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários Cedidos em caso de inadimplências, perdas ou liquidação do Cedente caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável e nos Contratos de Cessão. 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 Cedidos, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

2.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários Cedidos do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários Cedidos são concentrados integralmente nas Locatárias.



2.10. Características dos Créditos Imobiliários Cedidos. Os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI contam com as seguintes características:

- (i) *Emissor e titular das CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários Cedidos.* Locatárias;
- (iii) *Imóveis a que estejam vinculados.* Os Imóveis, descritos nos Contratos de Cessão;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados.* Os Cartórios de Registro de Imóveis indicados nos Contratos de Cessão;
- (v) *Matrículas dos Imóveis.* As matrículas indicadas nos Contratos de Cessão;
- (vi) *Situação do Registro.* Os imóveis estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas;
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários Cedidos.* O valor dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, na Data de Emissão, equivale a R\$ 41.978.059,17 (quarenta e um milhões, novecentos e setenta e oito mil, cinquenta e nove reais e dezessete centavos), observado o disposto nos Contratos de Cessão;
- (viii) *Correção Monetária.* Os Créditos Imobiliários Cedidos serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IPCA; e
- (ix) *Assentamento do ato pelo qual os Créditos Imobiliários Cedidos foram cedidos.* Os Contratos de Cessão serão registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos termos dos Contratos de Cessão.

2.11. Preço da Cessão. O Preço da Cessão será pago pela Emissora às Cedentes com parte dos recursos oriundos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, após o cumprimento integral das Condições Precedentes.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA E DISTRIBUIÇÃO**

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

<b>Emissão</b>	81ª
<b>Série</b>	Série Única
<b>Quantidade de CRI</b>	28.850 (vinte e oito mil, oitocentos e cinquenta)

	unidades
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 28.850.000,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI
<b>Data de Emissão</b>	04 de janeiro de 2024
<b>Data de Vencimento</b>	27 de janeiro de 2034
<b>Prazo da Emissão</b>	3.676 dias contados da Data de Emissão dos CRI
<b>Local de Emissão</b>	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
<b>Juros Remuneratórios</b>	Conforme Anexo VIII do Termo de Securitização.
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI serão atualizados anualmente, com base na variação do IPCA.
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	Os CRI serão amortizados mensalmente nos montantes e nas respectivas datas de pagamentos estipuladas no cronograma de pagamentos previsto no Anexo I a este instrumento, observado prazo de carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão.
<b>Primeiro pagamento de Amortização Programada</b>	27 de fevereiro de 2025
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	Conforme cronograma previsto no Anexo I a este instrumento.
<b>Primeiro pagamento de Remuneração</b>	27 de fevereiro de 2024
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim, nos termos da Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.1 e seguintes deste Termo.
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	Os Créditos Imobiliários gozarão das seguintes garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária de Cotas; e Fundos.
<b>Subordinação</b>	Não há.
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer

	parcelas dos CRI devidas pela Emissora, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios.
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, 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.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme Cláusula <b>Error! Reference source not found.</b> deste Termo de Securitização

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.2.1. Não obstante o disposto na Cláusula 3.2 acima, os CRI poderão ser livremente negociadas entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI: A Oferta será realizada por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada de análise prévia pela CVM.

3.3.1. Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão, conforme o caso, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta e desde que após a Data de Emissão, a Emissora poderá, de comum acordo com as Cedentes, decidir por reduzir o valor total da Emissão até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta e cancelar os demais CRI que não forem colocados.

3.3.2. Os interessados em adquirir CRI de determinada série no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos boletins de subscrição condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta dos CRI, nos termos do disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160.

3.3.3. Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) do item 3.3.2 acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo da Oferta, conforme o caso, os investidores dos CRI que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta terão seus CRI resgatados.

3.4. Início da Oferta. O respectivo início da Oferta dos CRI está condicionado à apresentação, pela Emissora à CVM, conforme aplicável, dos documentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM 160, incluindo, sem limitar, o formulário eletrônico de requerimento de registro da respectiva Oferta sob o rito de registro automático.

3.5. Encerramento da Oferta. O respectivo encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, quando a) do encerramento do prazo estipulado para a respectiva Oferta; ou b) da distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da respectiva Oferta, o que acontecer primeiro.

3.6. Declaração. Para fins de atender o que prevê o item VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como anexo ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.



3.7. Forma e Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares de CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.8. Preço de Integralização. A integralização dos CRI será realizada pelos Investidores Qualificados em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, conforme previsto neste Termo de Securitização. Na primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário; e após a primeira integralização dos CRI, as demais integralizações corresponderão ao Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.

3.9. Ágio ou Deságio. Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Qualificado com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Qualificado ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

3.10. Prazo Máximo de Colocação. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.

3.11. Integralização. Os CRI serão integralizados na Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização.

3.12. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão parcialmente utilizados pela Emissora, por conta e ordem das Cedentes, para pagamento das Despesas Iniciais e constituição dos Fundos, bem como para pagamento do Preço da Cessão.

## **CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO**

4.1. Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, desde a primeira Data de Integralização.

4.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente pela variação do IPCA, calculada *pro rata temporis* por dias corridos, a partir da primeira Data de Integralização, conforme as fórmulas constantes do Anexo VIII.

4.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensalmente nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a fórmula constante no Anexo VIII.

## **CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

5.1. Amortização dos CRI. Os CRI serão amortizados mensalmente nos montantes e na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos, observado prazo de carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão.

5.2. Amortização Extraordinária. Não haverá a possibilidade de amortização extraordinária dos CRI.

5.3. Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI em decorrência da antecipação total dos Créditos Imobiliários Cedidos, na ocorrência de (i) Recompra Facultativa; (iii) Recompra Compulsória ou (ii) Multa Indenizatória, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.3.1. Em caso de resgate antecipado total dos CRI em virtude de Recompra Facultativa, Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, os Créditos Imobiliários Cedidos ainda não pagos (vincendos) serão objeto da Recompra Facultativa, mediante o pagamento do Valor de Recompra Facultativa, na Conta Centralizadora, nos termos dos Contratos de Cessão.

5.3.2. O pagamento do Valor de Recompra, na hipótese de Recompra Facultativa, bem como o pagamento da Multa Indenizatória pelo Cedente, observará as condições e os prazos estabelecidos nos Contratos de Cessão.

5.3.3. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários Cedidos serão creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento da amortização extraordinária ou do resgate dos CRI, conforme o caso, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

5.3.4. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária ou resgate antecipado total dos CRI no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento dos CRI.

5.3.5. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para o resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

5.3.6. A comunicação prevista acima deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva do resgate antecipado total dos CRI, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) a estimativa do valor do resgate antecipado total dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado total dos CRI.





5.4. Cálculo do Resgate Antecipado Total dos CRI. O cálculo do resgate antecipado total dos CRI será realizado de acordo com a fórmula constante no Anexo VIII.

## **CLÁUSULA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO**

6.1. Vencimento Antecipado. A Emissora deverá submeter à prévia deliberação em Assembleia especialmente convocada para essa finalidade, a declaração de vencimento antecipado dos CRI na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória de quaisquer dos Contratos de Cessão, conforme previstos na cláusula sétima dos Contratos de Cessão.

6.1.1. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória de quaisquer dos Contratos de Cessão deverá ser notificada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, tanto pelas Cedentes ou por qualquer terceiro que tenha conhecimento dos fatos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que tomarem conhecimento do referido evento.

6.1.2. Mediante a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória de quaisquer dos Contratos de Cessão, a Securitizadora deverá enviar notificação por escrito às Cedentes, declarando a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória. Nesse caso, será conferido prazo adicional de 10 (dez) dias contados do recebimento da respectiva notificação, pelas Cedentes e pelos Fiadores, para que as Cedentes e os Fiadores afastem o fato causador do Evento de Recompra Compulsória. Findo este prazo aqui previsto, a Securitizadora convocará Assembleia para deliberar a respeito da recompra compulsória de todos os Créditos Imobiliários Cedidos pelas Cedentes no âmbito dos Contratos de Cessão ("Recompra Compulsória").

6.2. No caso de um Evento de Recompra Compulsória de quaisquer dos Contratos de Cessão, as Cedentes deverão quitar o montante correspondente à soma dos seguintes valores ("Saldo Devedor da Operação"): (i) o saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários Cedidos, incluindo eventuais parcelas de amortização e/ou juros em atraso, atualizados monetariamente até a data do efetivo pagamento do Saldo Devedor da Operação, acrescido dos Encargos Moratórios; e (ii) as Despesas da Operação, em aberto.

6.3. Em qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória de quaisquer dos Contratos de Cessão, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos enquanto não paga a totalidade do Saldo Devedor da Operação.

6.4. Observado o disposto na Cláusula Treze, caso a Assembleia convocada para deliberação de eventual Recompra Compulsória não seja instalada, os CRI não serão considerados como antecipadamente vencidos e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a decisão temporária pela não Recompra Compulsória e, conseqüentemente, a não ocorrência de resgate antecipado dos CRI.



6.5. Caso seja decretada a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos, a Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida Recompra Compulsória.

6.6. Caso aprovada a Recompra Compulsória em Assembleia, a Emissora seguirá o procedimento descrito na cláusula sétima dos Contratos de Cessão.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

7.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto nos Contratos de Cessão a esse respeito, os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos: (i) Créditos Imobiliários Cedidos; e (ii) de valores oriundos da excussão/execução de quaisquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

### **CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS**

8.1. Garantias. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora, as Garantias, conforme dispostas nesta Cláusula Oitava.

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.2 e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

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

8.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos Garantidores, ou ainda, insolvência, liquidação ou dissolução das Cedentes, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei 11.101, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.3. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem

necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.4. Caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.2.5. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.6. Correrão por conta das Cedentes todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.7. No caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, fica desde já autorizado que deverá ser contratado um dos seguintes escritórios: TozziniFreire Advogados; Daló e Tognotti Advogados; ou Franco Leutewiler Henriques Advogados - FLH Advogados.

8.2.8. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, as Cedentes e os Garantidores permanecerão responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.2.9. Os recursos que sobejarem na Conta Centralizadora, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares de CRI e da totalidade das

Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor das Cedentes, líquidos de tributos, nas Contas das Cedentes, nos termos do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8.3. Fiança. Nos termos dos Contratos de Cessão, os Fiadores prestaram a garantia fidejussória e solidária, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores das Obrigações Garantidas. Os Fiadores se comprometeram, solidariamente, entre si e com as Locatárias, como principais pagadores, a honrar a Fiança prestada nos termos dos Contratos de Cessão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 130 e 794 do Código de Processo Civil.

8.4. Cessão Fiduciária. Os Contratos de Cessão contarão com a garantia real representada pela cessão fiduciária dos Seguros e das Contas Vinculadas, nos termos dos Contratos de Contas Vinculadas e do Contrato de Cessão Fiduciária, observado o disposto abaixo.

8.4.1. Em caso de descumprimento de obrigação pelas Cedente, pelas Locatárias e/ou pelos Garantidores, não sanada no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Emissora poderá executar a Cessão Fiduciária, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no respectivo Contrato de Garantia.

8.5. Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície. Os Contratos de Cessão contarão com a garantia real representada pela alienação fiduciária dos Direitos de Superfície detidos pelas SPEs, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.

8.6. Alienação Fiduciária de Cotas. Os Contratos de Cessão contarão com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Cotas, a qual será constituída no prazo, nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas.

8.7. Fundo de Despesas. Nos termos dos Contratos de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito por meio de retenção de valor correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI, em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

8.7.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para o pagamento das Despesas Recorrentes, o que será feito diretamente pela Emissora, nos termos dos Contratos de Cessão.

8.7.2. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas será apurado no dia 5 (cinco) ou no dia útil subsequente de cada mês pela Emissora ("Data de Apuração"). Se, por qualquer motivo, em uma Data de Apuração, o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo de pagamento do Valor dos Aluguéis coletado nas Contas Vinculadas correspondente aos valores excedentes dos Créditos Imobiliários Cedidos e,

caso insuficiente, as Cedentes deverão realizar a sua recomposição em até 2 (dois) dias úteis da data em que receber notificação da Emissora neste sentido.

8.7.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas e as Cedentes não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste Instrumento, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas da Operação que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelas Cedentes no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.7.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo de Despesas, estes serão devolvidos às Cedentes, líquidos de tributos, por meio de depósito nas Contas das Cedentes, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.8. Fundo de Juros. Nos termos dos Contratos de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Juros, o que será feito por meio de desconto de valor correspondente ao Valor do Fundo de Juros sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Juros.

8.8.1. Os recursos do Fundo de Juros serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências das Cedentes referentes ao pagamento de Juros Remuneratórios durante o período de carência da amortização programada dos CRI.

8.9. Fundo de Reserva. Nos termos dos Contratos de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos retidos, pela Emissora, por conta e ordem das Cedentes, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

8.9.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências das Cedentes, das Locatárias e/ou dos Garantidores, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

8.9.2. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, as Cedentes e os Fiadores, solidariamente, estarão obrigados a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição até o limite do Valor do Fundo de Reserva, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso as Cedentes e os

Fiadores não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação estipulada nos Contratos de Cessão, no prazo previsto para tanto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pelas Cedentes e pelos Fiadores, e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas nos Contratos e Cessão, inclusive Encargos Moratórios e Recompra Compulsória.

8.9.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos às Cedente, líquidos de tributos, por meio de depósito nas Contas das Cedentes, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

8.10. Fundo de Obras. Nos termos dos Contratos de Cessão será constituído, na Conta Centralizadora, 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 às Cedentes, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Obras, sendo certo que (i) a Liberação Inicial do Fundo de Obras (conforme abaixo definido) para a respectiva SPE não será realizada sem o cumprimento das Condições Precedentes e que (ii) as Liberações Subsequentes do Fundo de Obras (conforme abaixo definido) para a respectiva SPE não serão realizadas sem o cumprimento das Condições Precedentes em conjunto com as Condições Precedentes das Liberações Subsequentes (conforme abaixo definido).

8.10.1. Após o cumprimento das Condições Precedentes, as Partes concordam que o desembolso de R\$12.696.123,44 (doze milhões, seiscentos e noventa e seis mil, cento e vinte e três reais e quarenta e quarto centavos) ("Liberação Inicial do Fundo de Obras") será realizado pela Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes à Green Participações, em conta por ela indicada.

8.10.2. As partes concordam que as liberações subsequentes à Liberação Inicial do Fundo de Obras ("Liberações Subsequentes do Fundo de Obras") só serão realizadas após o cumprimento: i) das Condições Precedentes; ii) da apresentação pelas Cedentes à Securitizadora de comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície na matrícula correspondente; e iii) da contratação dos Seguros Pré-Operacionais pela Construtora em benefício das Cedentes ou terceiro indicado por estas, nos termos dos Contratos de Cessão ("Condições Precedentes das Liberações Subsequentes"), sendo que tais Liberações Subsequentes do Fundo de Obras serão feitas às Cedentes, conforme solicitações de recursos pelas Cedentes e validação do cronograma de obras pelo Agente de Medição, nos termos das Cláusulas abaixo. Para fins de operacionalização dos pagamentos, a Green Participações deverá apresentar durante o processo os pedidos de compra e as notas fiscais dos fabricantes / fornecedores. As Partes também concordam que, embora o Fundo de Obras seja comum às Usinas, as liberações

serão realizadas com base no cumprimento das Condições Precedentes das Liberações Subsequentes e Relatório de Medição, conforme o caso, emitido para cada uma das Usinas.

8.10.3. As Liberações serão realizadas às Cedentes a título de adiantamento das despesas necessárias para o desenvolvimento da próxima etapa dos Empreendimentos, conforme solicitações de recursos pelas Cedentes e conforme validação do cronograma de obras pelo Agente de Medição, de acordo com o Relatório de Medição, nos termos dos Contratos de Cessão, desde que todas as obrigações assumidas pelas Cedentes, Locatárias e pelos Garantidores no âmbito dos Documentos da Operação, pecuniárias ou não, estejam sendo adimplidas.

8.10.4. O Agente de Medição será responsável pela medição da evolução das obras dos Empreendimentos, bem como pela validação do cronograma físico-financeiro e das despesas realizadas no período imediatamente anterior à emissão Relatório de Medição. Para isso, o Agente de Medição deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, ou extraordinariamente em periodicidade menor, emitindo o respectivo Relatório de Medição, o qual deverá ser entregue à Emissora, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou o próximo Dia Útil subsequente, caso o dia 10 (dez) do referido mês não seja considerado Dia Útil.

8.10.5. A liberação dos recursos do Fundo de Obras, ocorrerá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento, análise e aprovação do Relatório de Medição pela Emissora, por meio de transferência dos respectivos recursos para as Contas das Cedentes, devendo nesse caso ser sempre respeitado o procedimento de liberação de recursos mediante análise e aprovação do Relatório de Medição pela Emissora.

8.10.6. Os valores dos recursos do Fundo de Obras a serem liberados às Cedentes estarão indicados no Relatório de Medição e estarão sujeitos à comprovação de aplicação de Liberações anteriores no desenvolvimento dos Empreendimentos, conforme o cronograma de obras aplicável.

8.10.7. Se em qualquer momento o Agente de Medição constatar que os recursos de determinada Liberação foram insuficientes ou excedentes, com base no Relatório de Medição, a diferença deverá ser compensada na próxima Liberação, seja por acréscimo ou desconto de recursos a liberar.

8.10.8. A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras dos Empreendimentos no Relatório de Medição.

8.10.9. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, ou seja, sem necessidade de deliberação em sede de Assembleia, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras pessoas físicas ou jurídicas especializadas na matéria, aprovadas



pela Emissora, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

8.11. Seguros. As Usinas contarão com os Seguros (Pré-Operacionais ou Operacionais, considerando-se a fase em que se encontram as Usinas), contratados junto a uma das seguintes seguradoras de primeira linha e idônea, regularmente estabelecidas no Brasil: Zurich Brasil Seguros S.A., HDI Seguros S.A., Liberty Seguros S/A, Berkley International do Brasil Seguros S.A., Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais, Tokio Marine Seguradora S.A., Bradesco Seguros S.A. ou Mapfre Seguros Gerais S.A., conforme disposto nos Contratos de Locação e nos Contratos de Construção.

8.11.1. As Cedentes e a Construtora se obrigaram a comprovar, à Emissora, que todos os Seguros foram devidamente contratados junto à seguradora, nos termos previstos neste instrumento, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados: (i) do registro nas matrículas dos Imóveis de cada Usina dos Empreendimentos, das respectivas escrituras relativas à constituição definitiva do direito de superfície em favor das Cedentes, para os Seguros Pré-Operacionais, os quais permanecerão vigentes durante todo o prazo de construção das Usinas dos Empreendimentos, e (ii) da data da conclusão da construção/conexão de cada uma das Usinas dos Empreendimentos, para os Seguros Operacionais, que deverão ser renovados anualmente até o final da Operação dos CRI ou até o término dos Contratos de Locação, o que ocorrer primeiro, observado que o prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, ora mencionado, poderá ser prorrogado por igual período, uma única vez, mediante solicitação expressa e justificada: (a) da Construtora à Securitizadora (para o Seguros Pré-Operacionais), ou ainda, (b) das Cedentes à Securitizadora (para os Seguros Operacionais), ficando ao exclusivo critério do respectivo beneficiário a aceitação do pedido de prorrogação, sob pena de Recompra Compulsória, observado o procedimento disposto na Cláusula Sexta acima.

8.11.2. Uma vez contratados os Seguros, as Cedentes e a Construtora se obrigam a solicitar os endossos à Emissora, bem como assegurar que estes se mantenham endossados, válidos e vigentes durante os seus respectivos prazos de duração, indicando esta como única beneficiária, de forma que, se aplicável, a seguradora realize, em caráter irrevogável e irretratável, quaisquer pagamentos a título de indenização referentes aos Seguros, única e exclusivamente na Conta Centralizadora.

8.11.3. Sem prejuízo do acima disposto, caso quaisquer recursos oriundos dos Seguros sejam pagos diretamente às Cedentes, em conta diversa à Conta Centralizadora, as Cedentes se obrigam a repassar os referidos recursos à Emissora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto, as Cedentes estarão sujeitas às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas nos Contratos de Cessão, inclusive os Encargos Moratórios.



## 9. CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI;
- (ii) Evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares de CRI;
- (iii) Cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização;
- (iv) Manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (v) Informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;
- (vi) No caso de títulos de securitização admitidos à negociação em mercados organizados, estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria companhia;
- (vii) Cooperar com o Agente Fiduciário com o envio de documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante este Termo de Securitização;
- (viii) Zelar pela existência e integridade dos ativos e os Documentos da Operação que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (ix) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (x) Informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito no menor prazo possível a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xi) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

- (a) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, 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, de documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Cedentes ou pelos Garantidores, 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 legalmente constituídos e 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 Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
  - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (xii) 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 60;
  - (xiii) Informar ao Agente Fiduciário, no menor prazo possível, qualquer descumprimento de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
  - (xiv) Efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos, com recursos do Patrimônio Separado.

Se não houver recursos no Patrimônio Separado essas despesas devem ser aprovadas pelos Titulares de CRI;

- (xv) Manter sempre atualizado seu registro de securitizadora S1 perante a CVM;
- (xvi) Manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (xvii) Não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) 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;
- (xviii) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xix) Comunicar, no menor prazo possível, ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, 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 de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xx) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxi) Manter em 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 aos livros e demais registros contábeis da Emissora, mediante prévia e justificada solicitação, observados os limites impostos pela CVM;
- (xxii) Manter:
  - (a) Válidos e regulares: alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;

- (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei 6.404, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
  - (c) Em dia o pagamento de tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal, com exceção dos que estiverem em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa.
- (xxiii) Indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por dolo, administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado ou administrativa que não caiba recurso;
- (xxiv) Fornecer aos Titulares de CRI informações relativas aos Créditos Imobiliários Cedidos;
- (xxv) 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 de CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o 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 Titulares de CRI;
- (xxvi) Informar e enviar 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 Emissora antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme orientado por este;
- (xxvii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxviii) Diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
- a) controles de presenças e das atas de Assembleia;
  - b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados;

- c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e
- d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (xxix) Pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (xxx) Manter os Créditos Imobiliários Cedidos e demais ativos vinculados à Emissão:
  - a) registrados em entidade registradora; ou
  - b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (xxxix) Elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (xxxii) Convocar e realizar a Assembleia, assim como cumprir suas deliberações;
- (xxxiii) Observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Securitizadora, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica;
- (xxxiv) Cumprir e fazer cumprir todas as disposições do Termo de Securitização;
- (xxxv) Adotar os procedimentos necessários para a execução das Garantias; e
- (xxxvi) Elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado à CVM em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47, III da Resolução CVM 60.

9.9. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) A elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e
- (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

9.10. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

9.10.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de securitizadora S1 de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) Os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (v) Conforme os Contratos de Cessão, as Cedentes são responsáveis pela existência dos Créditos Imobiliários Cedidos;
- (vi) Com base na auditoria legal realizada pelo assessor legal da Operação, os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vii) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, as

Contas Vinculadas, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (viii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xi) Cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, conforme alterada, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xii) Cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a Legislação Socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (xiii) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Operação;
- (xiv) Assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xv) Assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

- (xvi) Assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que custodiadas por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xvii) Assegurará que os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (xviii) Assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

9.10.2. A Emissora compromete-se a notificar, no menor prazo possível, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Coordenador Líder (durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **10. CLÁUSULA DEZ – PATRIMÔNIO SEPARADO E SUA ADMINISTRAÇÃO**

10.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto por:

- (i) Créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI;
- (ii) Valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Vinculadas;
- (iii) Garantias; e
- (iv) Respective bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

10.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora constituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

10.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:



- (i) Responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (ii) Está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e
- (iii) Não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.4. Responsabilidade da Emissora. Nos termos do artigo 27, §4º da Lei 14.430, a Emissora não será responsável perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

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

10.5. Responsabilidade das Cedentes e da Emissora. A Emissora se obriga a arcar, por conta e ordem das Cedentes, com as Despesas Iniciais cujo valor será retido do Preço da Cessão a ser disponibilizado às Cedentes, bem como as demais Despesas da Operação com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas e pagamento de juros, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3, emissão e custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade das Cedentes, conforme listadas nos Contratos de Cessão, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

10.6. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas ou pelo Fundo de Reserva, integrantes do Patrimônio Separado, ou pelas Cedentes e, na falta de recursos dos Fundos, caso as Cedentes não arquem com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas Despesas da Operação e serão arcadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Cedentes ou pelos Garantidores, quando o caso. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pelas Cedentes e pelos Garantidores na hipótese de eventual inadimplemento das Obrigações Garantidas e conseqüente execução das Garantias.

10.7. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições dos Contratos de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos



fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora e nas Contas Vinculadas, bem como das parcelas de amortização dos CRI, Remuneração e demais encargos acessórios.

10.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos.

10.7.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

10.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente e enviadas ao Agente Fiduciário no prazo de até 3 (três) meses contados do término do exercício social do Patrimônio Separado.

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

10.8.1. A Assembleia de que trata esta Cláusula deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

10.8.2. Na Assembleia, 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 de CRI nas seguintes hipóteses (a) caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente de cada Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) via assinada digitalmente deste Termo de Securitização e 1 (uma) cópia simples (PDF) de cada um dos Contratos de Locação e seus eventuais futuros aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente de cada Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) via assinada digitalmente deste Termo de Securitização e 1 (uma) via assinada digitalmente de cada um dos Contratos de Cessão e seus eventuais futuros aditamentos;
- (ii) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários Cedidos são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (iii) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

10.10. Taxa de Administração. A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.10.1. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 10.10 acima, serão suportados pelas Cedentes, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Cedentes sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.10.2. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, na mesma data, até o resgate total dos CRI.

10.10.3. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IPCA, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

10.11. Destituição e Substituição da Securitizadora. Não obstante as demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) Nos casos expressamente previstos no instrumento de emissão original, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia, nos termos deste Termo de Securitização; ou

- (ii) Em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

## **11. CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) Aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Cedidos e das Garantias, tendo em vista que, na data da assinatura deste Termo de Securitização, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação das Garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes. Adicionalmente, (i) com base no valor nominal das Cotas alienadas fiduciariamente, as Cotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, (ii) com base no Valor de Avaliação, conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, os imóveis são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) desde que observada a Parcela Retida, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores

devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários Cedidos consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;
- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposto na respectiva declaração contida no Anexo VI;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VII;
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Cedentes que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

11.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de eventual 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.

11.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:

- (i) Exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares de 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) Diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vi) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) Manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços;
- (viii) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (ix) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (x) Ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição, a exequibilidade e o registro das Garantias, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, segundo convencionados pelas partes nos instrumentos, as Garantias poderão ser, em conjunto (in)suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (xi) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) Intimar as Cedentes a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) 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 Emissora, das Cedentes ou das Locatárias, conforme o caso;
- (xiv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvi) Fornecer à Emissora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à Emissora;
- (xvii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xviii) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) Comunicar aos Titulares de CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e

- (xxi) Deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo abaixo:
- (a) Cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
  - (b) Alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;
  - (c) Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora (se houver) relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
  - (d) Quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período;
  - (e) Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
  - (f) Constituição e aplicações dos Fundos ou de outros tipos fundos, quando houver;
  - (g) Destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora;
  - (h) Relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
  - (i) Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, ou pelas Cedentes, nos Documentos da Operação;
  - (j) Manutenção da suficiência e exequibilidade dos instrumentos próprios de constituição das Garantias;
  - (k) Existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:





- Denominação da companhia ofertante;
- Valor da emissão;
- Quantidade de valores mobiliários emitidos;
- Espécie e garantias envolvidas;
- Prazo de vencimento e taxa de juros;
- Inadimplemento financeiro no período; e
- Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.

11.4.1. 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 de CRI.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI, (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI.

11.5.1. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela (ii) será devido pela Emissora e/ou Cedentes a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

11.5.2. As parcelas citadas acima e na Cláusula 11.6.2 serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

11.5.3. As parcelas citadas nos itens acima e na Cláusula 11.6.2 serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela variação positiva acumulada do IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.6. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir assinatura do presente instrumento, e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa, por falta de recursos no Patrimônio Separado, para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização 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, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; e
- (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário.

11.6.1. O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.6.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho

dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das Garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às Recompra Facultativa, multa, Recompra Compulsória e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.6.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, quando houver recursos no Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme o caso.

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

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

11.7.1. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.7, cabe à Emissora 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.

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

11.7.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização. 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.

11.7.4. Juntamente com a comunicação da Cláusula 11.7.3, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

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

## **12. CLÁUSULA DOZE – ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. Administração do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização ou seja observada a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 12.3, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aplicável.

12.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A insolvência da Emissora, bem como a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos da Cláusula 12.2.3 para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora 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;
- (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 Emissora;
- (iii) Desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (iv) Descumprimento das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública.

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

**12.2.2.** Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 12.2 o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Locatárias ou dos Garantidores; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

**12.2.3.** Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data prevista para a sua realização, a qual instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares de CRI, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos beneficiários presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior aos CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

**12.2.4.** A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

**12.2.5.** A Assembleia deverá deliberar (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

**12.2.6.** 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 caso a Assembleia de que trata a Cláusula 12.2.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado em dação em pagamento aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários Cedidos, os Contratos de Cessão, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares de CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Direitos Creditórios e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

**12.3.1.** Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas)

incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

**12.3.2.** O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida as CCI, relatório de encerramento do CRI e extinção do Regime Fiduciário, que servirá para baixa na B3 e junto à Instituição Custodiante das CCI. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado, na reintegração dos eventuais créditos que sobejarem após o pagamento integral dos CRI. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente ao Cedente eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

### **13. CLÁUSULA TREZE – ASSEMBLEIA GERAL**

13.1. Assembleia. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

**13.1.1.** A Assembleia de Titulares de CRI, poderá ser realizada de modo exclusivamente digital ou parcialmente digital, na forma do artigo 29 da Resolução CVM 60, desde que previamente informada quando da convocação da assembleia geral.

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

- (i) a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- (iii) a liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (v) a modificação das características atribuídas aos CRI.

13.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pelo Agente Fiduciário;

- (ii) Pela Emissora; e
- (iii) Por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI.

13.4. Com exceção da Assembleia de que trata a Cláusula 10.8 e subcláusulas, que será convocada e instalada na forma prevista nos referidos dispositivos, a convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado na forma da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 1 (um) Dia Útil depois da sua ocorrência. Sendo assim a convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias, sendo que instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares de CRI.

13.5. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de assembleia gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

13.6. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum, deverá ser realizada uma nova e única publicação.

13.6.1. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

13.7. Observado o disposto na Cláusula 13.13 acima, deverá ser convocada Assembleia toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos nos Contratos de Cessão.

13.8. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.



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

13.10. À presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) os diretores da Emissora;
- b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- c) ao Agente Fiduciário; ou
- d) à pessoa designada pela CVM.

13.11. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.12 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.12. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleia e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.13. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia serão tomadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, observado o disposto na Cláusula 13.14 abaixo.

13.14. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404.

13.15. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, deverão ser considerados apenas os CRI detidos pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

13.16. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias.





13.17. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.18. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

13.19. Voto. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

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

13.20. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais

como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

13.21. As Assembleias que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) Dias Corridos após o término do exercício social do Patrimônio Separado, findo em 30 de junho de cada ano, serão convocadas na forma prevista neste Termo de Securitização.

13.22. A Assembleia que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia não haja quórum para deliberação ou para instalação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia serão arcados pelo Fundos ou, em caso de insuficiência destes, pelas Cedentes e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

13.23. Os Titulares de CRI, reunidos em Assembleia convocada nos termos da Cláusula 13.4, poderão deliberar acerca do cancelamento da emissão dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série, que poderá ocorrer mediante a formalização dos respectivos aditamentos aplicáveis aos Documentos da Operação.

#### **14. CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) todos os emolumentos da B3, relativos às CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, juntas comerciais e cartórios competentes, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;
- (iii) taxa de administração no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais)

mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 5 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (*flat* e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares de CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

- (iv) remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- (v) remuneração a Securitizadora, a cada verificação de *covenants* financeiros ou índices de cobertura, será devido o valor adicional de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) líquidos de quaisquer encargos e tributos, a cada verificação, se aplicável;
- (vi) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e cartórios de registro de títulos e documentos, quando for o caso, será devida pelas Cedentes à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo Assembleias, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
- (vii) remuneração da Instituição Custodiante: (i) registro e implantação das CCI: será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor

de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro das CCI na B3, e (ii) custódia das CCI: será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

- (viii) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante: a título de escrituração e liquidação dos CRI, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- (ix) remuneração do Agente Fiduciário: nos termos da Cláusula 11.5 acima;
- (x) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xi) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis, cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xii) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- (xiii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

- (xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado e das Contas Vinculadas;
- (xvi) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleia, na forma da regulamentação aplicável;
- (xviii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xix) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleia, na forma da regulamentação aplicável;
- (xx) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xxii) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos Titulares de CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxiii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xxiv) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários Cedidos e das garantias

integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;

- (xxv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão 1ª Série dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários Cedidos;
- (xxvi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto os prejuízos que a Securitizadora causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, os quais serão arcados pelo patrimônio próprio da Securitizadora;
- (xxvii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários Cedidos e cobrança dos Créditos Imobiliários Cedidos inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (xxviii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários Cedidos;
- (xxix) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;
- (xxx) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
- (xxxi) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- (xxxii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

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

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

14.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Observado o disposto nas Cláusulas 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

14.3.1 No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.4. Em razão do disposto na alínea "b" da Cláusula 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

## **15. CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DE CRI**

15.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no Anexo IX, ressaltando-se que os investidores 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 de CRI.

## **16. CLÁUSULA DEZESSEIS – PUBLICIDADE**

16.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([www.canalsecuritizadora.com.br](http://www.canalsecuritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

16.2. Uma vez recebido o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, por meio do seu endereço eletrônico, os Titulares de CRI.

16.3. Os editais de convocação de Assembleias serão divulgados na forma acima. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum, deverá ser realizada uma nova e única publicação.

16.4. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE.

16.5. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

## **17. CLÁUSULA DEZESSETE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

17.1. O presente Termo de Securitização será registrado na B3, conforme §1º do Artigo 26 da Lei 14.430.

## **18. CLÁUSULA DEZOITO – NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Securitizadora*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,**

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição





São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-001  
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins  
Tel.: 11-3045-8808  
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte  
São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04534-004  
At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Lodi de Oliveira  
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br  
Tel.: (21) 3514-0000

18.2. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

## **19. CLÁUSULA DEZENOVE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. 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.

19.2. 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, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.2.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

19.2.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

19.3. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. 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 acarretará 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. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

19.4. Indenização. Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora até 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

19.5. 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 emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

19.6. 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.

19.7. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de posição financeira referente ao Patrimônio Separado e aos Relatórios de Medição.

19.8. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

19.9. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

19.9.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da



Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas neste Termo de Securitização.

19.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, contas bancárias, inclusive as Contas Vinculadas, entre outros, desde que não haja qualquer prejuízo, custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares de CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação; e/ou
- (viii) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

19.9.3. As alterações referidas na Cláusula 19.9.2, acima, devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

19.10. 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.

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

19.12. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

19.13. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

19.14. Emissora Indene. Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar as Cedentes, os Garantidores, as Locatárias, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora até 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

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

19.16. 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.

19.17. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Securitização por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. Para evitar

quaisquer dúvidas, as Partes acordam que deste Termo de Securitização será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Securitização, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como Clicksign e Docusign, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste Termo de Securitização e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos. 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. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

19.18. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Securitização, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

19.19. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Securitização e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

19.20. 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.

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



E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas

São Paulo, 04 de janeiro de 2024.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  
(seguem páginas de assinaturas e anexos)*



(Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da Série Única da 81ª (Octogésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

## CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

---

Nome: Nathalia Machado Loureiro  
Cargo: Diretora

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

---

Nome: Bianca Galdino Batistela  
Cargo: Procuradora

---

Nome: Nilson Raposo Leite  
Cargo: Procurador

### Testemunhas:

DocuSigned by:  
*Luiz Carlos Viana Girão Júnior*

---

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior  
CPF: 111.768.157-25

DocuSigned by:  
*Henrique Bretas de Noronha Junior*

---

Nome: Henrique Bretas de Noronha Jr  
CPF: 108.418.077-44

**ANEXO I****CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	27/02/2024	Sim	Não	0,0000%
2	27/03/2024	Sim	Não	0,0000%
3	29/04/2024	Sim	Não	0,0000%
4	28/05/2024	Sim	Não	0,0000%
5	27/06/2024	Sim	Não	0,0000%
6	29/07/2024	Sim	Não	0,0000%
7	27/08/2024	Sim	Não	0,0000%
8	27/09/2024	Sim	Não	0,0000%
9	29/10/2024	Sim	Não	0,0000%
10	27/11/2024	Sim	Não	0,0000%
11	27/12/2024	Sim	Não	0,0000%
12	28/01/2025	Sim	Não	0,0000%
13	27/02/2025	Sim	Sim	0,5927%
14	27/03/2025	Sim	Sim	0,6009%
15	29/04/2025	Sim	Sim	0,6092%
16	27/05/2025	Sim	Sim	0,6178%
17	27/06/2025	Sim	Sim	0,6265%
18	29/07/2025	Sim	Sim	0,6354%
19	27/08/2025	Sim	Sim	0,6444%
20	29/09/2025	Sim	Sim	0,6537%
21	28/10/2025	Sim	Sim	0,6631%
22	27/11/2025	Sim	Sim	0,6728%
23	29/12/2025	Sim	Sim	0,6826%
24	27/01/2026	Sim	Sim	0,6927%
25	27/02/2026	Sim	Sim	0,7030%
26	27/03/2026	Sim	Sim	0,7135%
27	28/04/2026	Sim	Sim	0,7242%
28	27/05/2026	Sim	Sim	0,7352%
29	29/06/2026	Sim	Sim	0,7465%
30	28/07/2026	Sim	Sim	0,7580%
31	27/08/2026	Sim	Sim	0,7697%
32	29/09/2026	Sim	Sim	0,7818%
33	27/10/2026	Sim	Sim	0,7941%
34	27/11/2026	Sim	Sim	0,8067%
35	29/12/2026	Sim	Sim	0,8196%
36	27/01/2027	Sim	Sim	0,8329%



37	01/03/2027	Sim	Sim	0,8464%
38	30/03/2027	Sim	Sim	0,8603%
39	27/04/2027	Sim	Sim	0,8746%
40	28/05/2027	Sim	Sim	0,8892%
41	29/06/2027	Sim	Sim	0,9042%
42	27/07/2027	Sim	Sim	0,9196%
43	27/08/2027	Sim	Sim	0,9354%
44	28/09/2027	Sim	Sim	0,9516%
45	27/10/2027	Sim	Sim	0,9682%
46	29/11/2027	Sim	Sim	0,9853%
47	28/12/2027	Sim	Sim	1,0029%
48	27/01/2028	Sim	Sim	1,0210%
49	02/03/2028	Sim	Sim	1,0396%
50	28/03/2028	Sim	Sim	1,0588%
51	27/04/2028	Sim	Sim	1,0785%
52	29/05/2028	Sim	Sim	1,0987%
53	27/06/2028	Sim	Sim	1,1196%
54	27/07/2028	Sim	Sim	1,1412%
55	29/08/2028	Sim	Sim	1,1634%
56	27/09/2028	Sim	Sim	1,1863%
57	27/10/2028	Sim	Sim	1,2099%
58	28/11/2028	Sim	Sim	1,2343%
59	27/12/2028	Sim	Sim	1,2595%
60	29/01/2029	Sim	Sim	1,2855%
61	27/02/2029	Sim	Sim	1,3125%
62	27/03/2029	Sim	Sim	1,3403%
63	27/04/2029	Sim	Sim	1,3692%
64	29/05/2029	Sim	Sim	1,3990%
65	27/06/2029	Sim	Sim	1,4300%
66	27/07/2029	Sim	Sim	1,4621%
67	28/08/2029	Sim	Sim	1,4954%
68	27/09/2029	Sim	Sim	1,5299%
69	29/10/2029	Sim	Sim	1,5659%
70	27/11/2029	Sim	Sim	1,6032%
71	27/12/2029	Sim	Sim	1,6421%
72	29/01/2030	Sim	Sim	1,6825%
73	27/02/2030	Sim	Sim	1,7247%
74	27/03/2030	Sim	Sim	1,7687%
75	29/04/2030	Sim	Sim	1,8146%
76	28/05/2030	Sim	Sim	1,8626%
77	27/06/2030	Sim	Sim	1,9128%
78	29/07/2030	Sim	Sim	1,9654%

79	27/08/2030	Sim	Sim	2,0205%
80	27/09/2030	Sim	Sim	2,0783%
81	29/10/2030	Sim	Sim	2,1390%
82	27/11/2030	Sim	Sim	2,2028%
83	27/12/2030	Sim	Sim	2,2701%
84	28/01/2031	Sim	Sim	2,3410%
85	27/02/2031	Sim	Sim	2,4158%
86	27/03/2031	Sim	Sim	2,4950%
87	29/04/2031	Sim	Sim	2,5788%
88	27/05/2031	Sim	Sim	2,6678%
89	27/06/2031	Sim	Sim	2,7624%
90	29/07/2031	Sim	Sim	2,8631%
91	27/08/2031	Sim	Sim	2,9705%
92	29/09/2031	Sim	Sim	3,0854%
93	28/10/2031	Sim	Sim	3,2085%
94	27/11/2031	Sim	Sim	3,3408%
95	29/12/2031	Sim	Sim	3,4833%
96	27/01/2032	Sim	Sim	3,6372%
97	27/02/2032	Sim	Sim	3,8041%
98	30/03/2032	Sim	Sim	3,9854%
99	27/04/2032	Sim	Sim	4,1833%
100	28/05/2032	Sim	Sim	4,4001%
101	29/06/2032	Sim	Sim	4,6386%
102	27/07/2032	Sim	Sim	4,9023%
103	27/08/2032	Sim	Sim	5,1953%
104	28/09/2032	Sim	Sim	5,5229%
105	27/10/2032	Sim	Sim	5,8915%
106	29/11/2032	Sim	Sim	6,3093%
107	28/12/2032	Sim	Sim	6,7868%
108	27/01/2033	Sim	Sim	7,3379%
109	03/03/2033	Sim	Sim	7,9809%
110	29/03/2033	Sim	Sim	8,7409%
111	27/04/2033	Sim	Sim	9,6531%
112	27/05/2033	Sim	Sim	10,7680%
113	28/06/2033	Sim	Sim	12,1618%
114	27/07/2033	Sim	Sim	13,9540%
115	29/08/2033	Sim	Sim	16,3437%
116	27/09/2033	Sim	Sim	19,6896%
117	27/10/2033	Sim	Sim	24,7086%
118	29/11/2033	Sim	Sim	33,0740%
119	27/12/2033	Sim	Sim	49,8052%
120	27/01/2034	Sim	Sim	100,0000%



Autorregulação  
**ANBIMA**

Agente Fiduciário

**ANEXO II**

**CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SPE ITURAMA**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 04 de janeiro de 2024
<b>LOCAL DE EMISSÃO:</b> Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

<b>SÉRIE</b>	FG1	<b>NÚMERO</b>	1	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-----	---------------	---	--------------------	----------

<b>1. EMITENTE</b>					
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Canal Companhia de Securitização					
<b>CNPJ:</b> 41.811.375/0001-19					
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição					
<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	04538-001

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
<b>CNPJ:</b> 22.610.500/0001-88					
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41 sala 2, Pinheiros					
<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	05425-02

<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> SPE Green USFV Iturama Ltda.					
<b>CNPJ:</b> 31.136.438/0001-25					
<b>ENDEREÇO:</b> Fazenda Lagoa do Boi, s/n, Lote B, Área Rural Glaucilândia					
<b>CIDADE</b>	Glaucilândia	<b>UF</b>	Minas Gerais	<b>CEP</b>	39592-000

<b>4. TÍTULO</b>					
O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Atípica e Outras Avenças, celebrado em 04 de janeiro de 2024, entre, dentre outros, a Devedora e a Locatária.					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 33.582.447,33 (trinta e três milhões, quinhentos e oitenta dois mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e trinta e três centavos), em 04 de janeiro de 2024.					
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS</b>					
A usina de geração fotovoltaica a ser desenvolvida e construída pela Devedora, na Fazenda Olhos D'Água, CEP 38280-000, conforme imóvel descrito e caracterizado na matrícula de nº 55.892, registrada perante o Registro de Imóveis da Comarca de Iturama/MG, situado no Município de Iturama, Estado de Minas Gerais ("Imóvel Iturama").					

### 7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

**PRAZO E DATA DE VENCIMENTO** 3.676 dias contados da data de emissão dos CRI, qual seja 04 de janeiro de 2024 ("Data de Emissão"), vencendo-se, portanto, em 27 de janeiro de 2034 ("Data de Vencimento").

**ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA** O Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, será atualizado monetariamente de acordo com a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA").

**REMUNERAÇÃO** Os juros remuneratórios dos CRI serão equivalentes a taxa de 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, acrescida da correção anual do IPCA.

**PAGAMENTO DO PRINCIPAL E JUROS** Mensalmente, nos montantes e nas respectivas datas de pagamentos estipuladas no cronograma de pagamentos abaixo, observado prazo de carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão para a amortização dos CRI:

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	27/02/2024	Sim	Não	0,0000%
2	27/03/2024	Sim	Não	0,0000%
3	29/04/2024	Sim	Não	0,0000%
4	28/05/2024	Sim	Não	0,0000%
5	27/06/2024	Sim	Não	0,0000%
6	29/07/2024	Sim	Não	0,0000%
7	27/08/2024	Sim	Não	0,0000%
8	27/09/2024	Sim	Não	0,0000%
9	29/10/2024	Sim	Não	0,0000%
10	27/11/2024	Sim	Não	0,0000%
11	27/12/2024	Sim	Não	0,0000%
12	28/01/2025	Sim	Não	0,0000%
13	27/02/2025	Sim	Sim	0,5927%
14	27/03/2025	Sim	Sim	0,6009%
15	29/04/2025	Sim	Sim	0,6092%
16	27/05/2025	Sim	Sim	0,6178%
17	27/06/2025	Sim	Sim	0,6265%
18	29/07/2025	Sim	Sim	0,6354%
19	27/08/2025	Sim	Sim	0,6444%
20	29/09/2025	Sim	Sim	0,6537%
21	28/10/2025	Sim	Sim	0,6631%
22	27/11/2025	Sim	Sim	0,6728%
23	29/12/2025	Sim	Sim	0,6826%

24	27/01/2026	Sim	Sim	0,6927%
25	27/02/2026	Sim	Sim	0,7030%
26	27/03/2026	Sim	Sim	0,7135%
27	28/04/2026	Sim	Sim	0,7242%
28	27/05/2026	Sim	Sim	0,7352%
29	29/06/2026	Sim	Sim	0,7465%
30	28/07/2026	Sim	Sim	0,7580%
31	27/08/2026	Sim	Sim	0,7697%
32	29/09/2026	Sim	Sim	0,7818%
33	27/10/2026	Sim	Sim	0,7941%
34	27/11/2026	Sim	Sim	0,8067%
35	29/12/2026	Sim	Sim	0,8196%
36	27/01/2027	Sim	Sim	0,8329%
37	01/03/2027	Sim	Sim	0,8464%
38	30/03/2027	Sim	Sim	0,8603%
39	27/04/2027	Sim	Sim	0,8746%
40	28/05/2027	Sim	Sim	0,8892%
41	29/06/2027	Sim	Sim	0,9042%
42	27/07/2027	Sim	Sim	0,9196%
43	27/08/2027	Sim	Sim	0,9354%
44	28/09/2027	Sim	Sim	0,9516%
45	27/10/2027	Sim	Sim	0,9682%
46	29/11/2027	Sim	Sim	0,9853%
47	28/12/2027	Sim	Sim	1,0029%
48	27/01/2028	Sim	Sim	1,0210%
49	02/03/2028	Sim	Sim	1,0396%
50	28/03/2028	Sim	Sim	1,0588%
51	27/04/2028	Sim	Sim	1,0785%
52	29/05/2028	Sim	Sim	1,0987%
53	27/06/2028	Sim	Sim	1,1196%
54	27/07/2028	Sim	Sim	1,1412%
55	29/08/2028	Sim	Sim	1,1634%
56	27/09/2028	Sim	Sim	1,1863%
57	27/10/2028	Sim	Sim	1,2099%
58	28/11/2028	Sim	Sim	1,2343%
59	27/12/2028	Sim	Sim	1,2595%
60	29/01/2029	Sim	Sim	1,2855%
61	27/02/2029	Sim	Sim	1,3125%
62	27/03/2029	Sim	Sim	1,3403%
63	27/04/2029	Sim	Sim	1,3692%
64	29/05/2029	Sim	Sim	1,3990%
65	27/06/2029	Sim	Sim	1,4300%

66	27/07/2029	Sim	Sim	1,4621%
67	28/08/2029	Sim	Sim	1,4954%
68	27/09/2029	Sim	Sim	1,5299%
69	29/10/2029	Sim	Sim	1,5659%
70	27/11/2029	Sim	Sim	1,6032%
71	27/12/2029	Sim	Sim	1,6421%
72	29/01/2030	Sim	Sim	1,6825%
73	27/02/2030	Sim	Sim	1,7247%
74	27/03/2030	Sim	Sim	1,7687%
75	29/04/2030	Sim	Sim	1,8146%
76	28/05/2030	Sim	Sim	1,8626%
77	27/06/2030	Sim	Sim	1,9128%
78	29/07/2030	Sim	Sim	1,9654%
79	27/08/2030	Sim	Sim	2,0205%
80	27/09/2030	Sim	Sim	2,0783%
81	29/10/2030	Sim	Sim	2,1390%
82	27/11/2030	Sim	Sim	2,2028%
83	27/12/2030	Sim	Sim	2,2701%
84	28/01/2031	Sim	Sim	2,3410%
85	27/02/2031	Sim	Sim	2,4158%
86	27/03/2031	Sim	Sim	2,4950%
87	29/04/2031	Sim	Sim	2,5788%
88	27/05/2031	Sim	Sim	2,6678%
89	27/06/2031	Sim	Sim	2,7624%
90	29/07/2031	Sim	Sim	2,8631%
91	27/08/2031	Sim	Sim	2,9705%
92	29/09/2031	Sim	Sim	3,0854%
93	28/10/2031	Sim	Sim	3,2085%
94	27/11/2031	Sim	Sim	3,3408%
95	29/12/2031	Sim	Sim	3,4833%
96	27/01/2032	Sim	Sim	3,6372%
97	27/02/2032	Sim	Sim	3,8041%
98	30/03/2032	Sim	Sim	3,9854%
99	27/04/2032	Sim	Sim	4,1833%
100	28/05/2032	Sim	Sim	4,4001%
101	29/06/2032	Sim	Sim	4,6386%
102	27/07/2032	Sim	Sim	4,9023%
103	27/08/2032	Sim	Sim	5,1953%
104	28/09/2032	Sim	Sim	5,5229%
105	27/10/2032	Sim	Sim	5,8915%
106	29/11/2032	Sim	Sim	6,3093%
107	28/12/2032	Sim	Sim	6,7868%

	108	27/01/2033	Sim	Sim	7,3379%
	109	03/03/2033	Sim	Sim	7,9809%
	110	29/03/2033	Sim	Sim	8,7409%
	111	27/04/2033	Sim	Sim	9,6531%
	112	27/05/2033	Sim	Sim	10,7680%
	113	28/06/2033	Sim	Sim	12,1618%
	114	27/07/2033	Sim	Sim	13,9540%
	115	29/08/2033	Sim	Sim	16,3437%
	116	27/09/2033	Sim	Sim	19,6896%
	117	27/10/2033	Sim	Sim	24,7086%
	118	29/11/2033	Sim	Sim	33,0740%
	119	27/12/2033	Sim	Sim	49,8052%
	120	27/01/2034	Sim	Sim	100,0000%
<b>ENCARGOS MORATÓRIOS:</b>	<p>São os encargos devidos pela Cedentes e/ou pelo Locatário, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <p>(iv) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo;</p> <p>(v) <u>Juros Moratórios</u>: 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</p> <p>(vi) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emitente na cobrança do crédito.</p>				

## 8. GARANTIAS REAIS IMOBILIÁRIAS E FIDEJUSSÓRIA

A CCI não contará com garantia real ou fidejussória. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a Devedora e a Emitente, em 04 de janeiro de 2024. ("Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Iturama"), o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Devedora por meio do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Iturama, incluindo o valor nominal, encargos financeiros, multas, juros de mora e multa moratória, de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, incluindo as obrigações de constituição e recomposição do Fundo de Despesas, e de todos os demais custos, despesas e encargos oriundos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Iturama



e/ou da legislação aplicável, incluindo despesas judiciais e/ou administrativas, além de eventuais tributos, taxas e comissões aplicáveis, será garantido **(i)** pela fiança das seguintes pessoas jurídicas e físicas **(i.a) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 39.455.170/0001-04, **(i.b) ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO**, inscrito no CPF sob o nº 862.737.796-00, **(i.c) SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF sob o nº 840.136.056-00, **(i.d) MARCELO TAVARES FARIA**, inscrito no CPF sob o nº 090.356.116-67, e **(i.e) FELIPE CANCADO VORCARO**, inscrito no CPF sob o nº 075.983.426-10; **(ii)** pelo Fundo de Juros, Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva (conforme definidos no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Iturama); **(iii)** pela alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das cotas das da Devedora e da **PAINÉIRAS ENERGIA RENOVÁVEL SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Januária, Estado de Minas Gerais, na Fazenda Buritizinho, S/N, Gleba Paineiras, CEP 39.480-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.186.268/0001-93 ("SPE Paineiras" e, em conjunto com a Devedora, as "SPEs"), a ser outorgada pela **GREEN PARTICIPAÇÕES E ENERGIA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.048.878/0001-19 ("Green Participações"), titular das cotas representativas do capital social das SPEs, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Green Participações, as SPEs e a Emitente; **(iv)** pela cessão fiduciária sobre os Seguros e sobre as Contas Vinculadas, ambos definidos no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Iturama, a ser outorgada pelas SPEs à Emitente, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Seguros e Contas Vinculadas em Garantia e Outras Avenças*"; e **(v)** após a averbação da Escritura de Direito de Superfície na respectiva matrícula (conforme definida no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Iturama), será constituída a alienação fiduciária de direitos de superfície a ser outorgada pelas SPEs sobre a totalidade dos direitos reais de superfície sobre os Imóveis (conforme definidos no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Iturama), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Direito de Superfície e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Devedora e a Emitente.

**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SPE PAINEIRAS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 04 de janeiro de 2024
<b>LOCAL DE EMISSÃO:</b> Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	

<b>SÉRIE</b>	FG2	<b>NÚMERO</b>	2	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-----	---------------	---	--------------------	----------

<b>1. EMITENTE</b>					
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Canal Companhia de Securitização					
<b>CNPJ:</b> 41.811.375/0001-19					
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição					
<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	04538-001

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
<b>CNPJ:</b> 22.610.500/0001-88					
<b>ENDEREÇO:</b> Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41 sala 2, Pinheiros					
<b>CIDADE</b>	São Paulo	<b>UF</b>	SP	<b>CEP</b>	05425-02

<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>RAZÃO SOCIAL:</b> Paineiras Energia Renovável Spe Ltda.					
<b>CNPJ:</b> 31.186.268/0001-93					
<b>ENDEREÇO:</b> Fazenda Buritizinho, S/N, Gleba Paineiras					
<b>CIDADE</b>	Januária	<b>UF</b>	Minas Gerais	<b>CEP</b>	39.480-000

<b>4. TÍTULO</b>					
<i>O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Atípica e Outras Avenças, celebrado em 04 de janeiro de 2024, entre, dentre outros, a Devedora e a Locatária.</i>					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 8.395.611,83 (oito milhões, trezentos e noventa e cinco mil, seiscentos e onze reais e oitenta e três centavos), em 04 de janeiro de 2024.					
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS</b>					
A usina de geração fotovoltaica a ser desenvolvida e construída pela Devedora, na Fazenda Olhos D'Água, CEP 38280-000, conforme imóvel descrito e caracterizado na matrícula de nº 55.892, registrada perante o Registro de Imóveis da Comarca de Iturama/MG, situado no Município de Iturama, Estado de Minas Gerais (" <u>Imóvel Iturama</u> ").					

<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO</b>					
<b>PRAZO E DATA DE VENCIMENTO</b>	3.676 dias contados da data de emissão dos CRI, qual seja 04 de janeiro de 2024 (" <u>Data de Emissão</u> "), vencendo-se, portanto, em				

	27 de janeiro de 2034 (" <u>Data de Vencimento</u> ").																																																																																																																																							
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>	O Valor Nominal Unitário dos Créditos Imobiliários, será atualizado monetariamente de acordo com a variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (" <u>IPCA</u> ").																																																																																																																																							
<b>REMUNERAÇÃO</b>	Os juros remuneratórios dos CRI serão equivalentes a taxa de 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, acrescida da correção anual do IPCA.																																																																																																																																							
<b>PAGAMENTO DO PRINCIPAL E JUROS</b>	<p>Mensalmente, nos montantes e nas respectivas datas de pagamentos estipuladas no cronograma de pagamentos abaixo, observado prazo de carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão para a amortização dos CRI:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Juros</th> <th>Amortização</th> <th>% Amortizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>27/02/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>2</td><td>27/03/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>3</td><td>29/04/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>4</td><td>28/05/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>5</td><td>27/06/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>6</td><td>29/07/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>7</td><td>27/08/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>8</td><td>27/09/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>9</td><td>29/10/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>10</td><td>27/11/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>11</td><td>27/12/2024</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>12</td><td>28/01/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr> <tr><td>13</td><td>27/02/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,5927%</td></tr> <tr><td>14</td><td>27/03/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6009%</td></tr> <tr><td>15</td><td>29/04/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6092%</td></tr> <tr><td>16</td><td>27/05/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6178%</td></tr> <tr><td>17</td><td>27/06/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6265%</td></tr> <tr><td>18</td><td>29/07/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6354%</td></tr> <tr><td>19</td><td>27/08/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6444%</td></tr> <tr><td>20</td><td>29/09/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6537%</td></tr> <tr><td>21</td><td>28/10/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6631%</td></tr> <tr><td>22</td><td>27/11/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6728%</td></tr> <tr><td>23</td><td>29/12/2025</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6826%</td></tr> <tr><td>24</td><td>27/01/2026</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,6927%</td></tr> <tr><td>25</td><td>27/02/2026</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,7030%</td></tr> <tr><td>26</td><td>27/03/2026</td><td>Sim</td><td>Sim</td><td>0,7135%</td></tr> </tbody> </table>	#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado	1	27/02/2024	Sim	Não	0,0000%	2	27/03/2024	Sim	Não	0,0000%	3	29/04/2024	Sim	Não	0,0000%	4	28/05/2024	Sim	Não	0,0000%	5	27/06/2024	Sim	Não	0,0000%	6	29/07/2024	Sim	Não	0,0000%	7	27/08/2024	Sim	Não	0,0000%	8	27/09/2024	Sim	Não	0,0000%	9	29/10/2024	Sim	Não	0,0000%	10	27/11/2024	Sim	Não	0,0000%	11	27/12/2024	Sim	Não	0,0000%	12	28/01/2025	Sim	Não	0,0000%	13	27/02/2025	Sim	Sim	0,5927%	14	27/03/2025	Sim	Sim	0,6009%	15	29/04/2025	Sim	Sim	0,6092%	16	27/05/2025	Sim	Sim	0,6178%	17	27/06/2025	Sim	Sim	0,6265%	18	29/07/2025	Sim	Sim	0,6354%	19	27/08/2025	Sim	Sim	0,6444%	20	29/09/2025	Sim	Sim	0,6537%	21	28/10/2025	Sim	Sim	0,6631%	22	27/11/2025	Sim	Sim	0,6728%	23	29/12/2025	Sim	Sim	0,6826%	24	27/01/2026	Sim	Sim	0,6927%	25	27/02/2026	Sim	Sim	0,7030%	26	27/03/2026	Sim	Sim	0,7135%
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado																																																																																																																																				
1	27/02/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
2	27/03/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
3	29/04/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
4	28/05/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
5	27/06/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
6	29/07/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
7	27/08/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
8	27/09/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
9	29/10/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
10	27/11/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
11	27/12/2024	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
12	28/01/2025	Sim	Não	0,0000%																																																																																																																																				
13	27/02/2025	Sim	Sim	0,5927%																																																																																																																																				
14	27/03/2025	Sim	Sim	0,6009%																																																																																																																																				
15	29/04/2025	Sim	Sim	0,6092%																																																																																																																																				
16	27/05/2025	Sim	Sim	0,6178%																																																																																																																																				
17	27/06/2025	Sim	Sim	0,6265%																																																																																																																																				
18	29/07/2025	Sim	Sim	0,6354%																																																																																																																																				
19	27/08/2025	Sim	Sim	0,6444%																																																																																																																																				
20	29/09/2025	Sim	Sim	0,6537%																																																																																																																																				
21	28/10/2025	Sim	Sim	0,6631%																																																																																																																																				
22	27/11/2025	Sim	Sim	0,6728%																																																																																																																																				
23	29/12/2025	Sim	Sim	0,6826%																																																																																																																																				
24	27/01/2026	Sim	Sim	0,6927%																																																																																																																																				
25	27/02/2026	Sim	Sim	0,7030%																																																																																																																																				
26	27/03/2026	Sim	Sim	0,7135%																																																																																																																																				

		27	28/04/2026	Sim	Sim	0,7242%	
		28	27/05/2026	Sim	Sim	0,7352%	
		29	29/06/2026	Sim	Sim	0,7465%	
		30	28/07/2026	Sim	Sim	0,7580%	
		31	27/08/2026	Sim	Sim	0,7697%	
		32	29/09/2026	Sim	Sim	0,7818%	
		33	27/10/2026	Sim	Sim	0,7941%	
		34	27/11/2026	Sim	Sim	0,8067%	
		35	29/12/2026	Sim	Sim	0,8196%	
		36	27/01/2027	Sim	Sim	0,8329%	
		37	01/03/2027	Sim	Sim	0,8464%	
		38	30/03/2027	Sim	Sim	0,8603%	
		39	27/04/2027	Sim	Sim	0,8746%	
		40	28/05/2027	Sim	Sim	0,8892%	
		41	29/06/2027	Sim	Sim	0,9042%	
		42	27/07/2027	Sim	Sim	0,9196%	
		43	27/08/2027	Sim	Sim	0,9354%	
		44	28/09/2027	Sim	Sim	0,9516%	
		45	27/10/2027	Sim	Sim	0,9682%	
		46	29/11/2027	Sim	Sim	0,9853%	
		47	28/12/2027	Sim	Sim	1,0029%	
		48	27/01/2028	Sim	Sim	1,0210%	
		49	02/03/2028	Sim	Sim	1,0396%	
		50	28/03/2028	Sim	Sim	1,0588%	
		51	27/04/2028	Sim	Sim	1,0785%	
		52	29/05/2028	Sim	Sim	1,0987%	
		53	27/06/2028	Sim	Sim	1,1196%	
		54	27/07/2028	Sim	Sim	1,1412%	
		55	29/08/2028	Sim	Sim	1,1634%	
		56	27/09/2028	Sim	Sim	1,1863%	
		57	27/10/2028	Sim	Sim	1,2099%	
		58	28/11/2028	Sim	Sim	1,2343%	
		59	27/12/2028	Sim	Sim	1,2595%	
		60	29/01/2029	Sim	Sim	1,2855%	
		61	27/02/2029	Sim	Sim	1,3125%	
		62	27/03/2029	Sim	Sim	1,3403%	
		63	27/04/2029	Sim	Sim	1,3692%	
		64	29/05/2029	Sim	Sim	1,3990%	
		65	27/06/2029	Sim	Sim	1,4300%	
		66	27/07/2029	Sim	Sim	1,4621%	
		67	28/08/2029	Sim	Sim	1,4954%	
		68	27/09/2029	Sim	Sim	1,5299%	

69	29/10/2029	Sim	Sim	1,5659%
70	27/11/2029	Sim	Sim	1,6032%
71	27/12/2029	Sim	Sim	1,6421%
72	29/01/2030	Sim	Sim	1,6825%
73	27/02/2030	Sim	Sim	1,7247%
74	27/03/2030	Sim	Sim	1,7687%
75	29/04/2030	Sim	Sim	1,8146%
76	28/05/2030	Sim	Sim	1,8626%
77	27/06/2030	Sim	Sim	1,9128%
78	29/07/2030	Sim	Sim	1,9654%
79	27/08/2030	Sim	Sim	2,0205%
80	27/09/2030	Sim	Sim	2,0783%
81	29/10/2030	Sim	Sim	2,1390%
82	27/11/2030	Sim	Sim	2,2028%
83	27/12/2030	Sim	Sim	2,2701%
84	28/01/2031	Sim	Sim	2,3410%
85	27/02/2031	Sim	Sim	2,4158%
86	27/03/2031	Sim	Sim	2,4950%
87	29/04/2031	Sim	Sim	2,5788%
88	27/05/2031	Sim	Sim	2,6678%
89	27/06/2031	Sim	Sim	2,7624%
90	29/07/2031	Sim	Sim	2,8631%
91	27/08/2031	Sim	Sim	2,9705%
92	29/09/2031	Sim	Sim	3,0854%
93	28/10/2031	Sim	Sim	3,2085%
94	27/11/2031	Sim	Sim	3,3408%
95	29/12/2031	Sim	Sim	3,4833%
96	27/01/2032	Sim	Sim	3,6372%
97	27/02/2032	Sim	Sim	3,8041%
98	30/03/2032	Sim	Sim	3,9854%
99	27/04/2032	Sim	Sim	4,1833%
100	28/05/2032	Sim	Sim	4,4001%
101	29/06/2032	Sim	Sim	4,6386%
102	27/07/2032	Sim	Sim	4,9023%
103	27/08/2032	Sim	Sim	5,1953%
104	28/09/2032	Sim	Sim	5,5229%
105	27/10/2032	Sim	Sim	5,8915%
106	29/11/2032	Sim	Sim	6,3093%
107	28/12/2032	Sim	Sim	6,7868%
108	27/01/2033	Sim	Sim	7,3379%
109	03/03/2033	Sim	Sim	7,9809%
110	29/03/2033	Sim	Sim	8,7409%

	111	27/04/2033	Sim	Sim	9,6531%
	112	27/05/2033	Sim	Sim	10,7680%
	113	28/06/2033	Sim	Sim	12,1618%
	114	27/07/2033	Sim	Sim	13,9540%
	115	29/08/2033	Sim	Sim	16,3437%
	116	27/09/2033	Sim	Sim	19,6896%
	117	27/10/2033	Sim	Sim	24,7086%
	118	29/11/2033	Sim	Sim	33,0740%
	119	27/12/2033	Sim	Sim	49,8052%
	120	27/01/2034	Sim	Sim	100,0000%
<b>ENCARGOS MORATÓRIOS:</b>	<p>São os encargos devidos pela Cedentes e/ou pelo Locatário, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <p>(vii) <u>Multa</u>: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo;</p> <p>(viii) <u>Juros Moratórios</u>: 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</p> <p>(ix) <u>Despesas</u>: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emitente na cobrança do crédito.</p>				

## 8. GARANTIAS REAIS IMOBILIÁRIAS E FIDEJUSSÓRIA

A CCI não contará com garantia real ou fidejussória. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a Devedora e a Emitente, em 04 de janeiro de 2024. ("Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Paineiras"), o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Devedora por meio do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Paineiras, incluindo o valor nominal, encargos financeiros, multas, juros de mora e multa moratória, de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, incluindo as obrigações de constituição e recomposição do Fundo de Despesas, e de todos os demais custos, despesas e encargos oriundos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Paineiras e/ou da legislação aplicável, incluindo despesas judiciais e/ou administrativas, além de eventuais tributos, taxas e comissões aplicáveis, será garantido **(i)** pela fiança das seguintes pessoas jurídicas e físicas **(i.a) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 39.455.170/0001-04, **(i.b) ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO**, inscrito no CPF sob o nº 862.737.796-00, **(i.c) SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE**

**OLIVEIRA**, inscrita no CPF sob o nº 840.136.056-00, **(i.d) MARCELO TAVARES FARIA**, inscrito no CPF sob o nº 090.356.116-67, e **(i.e) FELIPE CANCADO VORCARO**, inscrito no CPF sob o nº 075.983.426-10; **(ii)** pelo Fundo de Juros, Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva (conforme definidos no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Paineiras); **(iii)** pela alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das cotas das da Devedora e da **SPE GREEN USFV ITURAMA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Glaucilândia, Estado de Minas Gerais, na Fazenda Lagoa do Boi, s/n, Lote B, Área Rural Glaucilândia, CEP 39592-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.136.438/0001-25 ("SPE Iturama" e, em conjunto com a Devedora, as "SPEs"), a ser outorgada pela **GREEN PARTICIPAÇÕES E ENERGIA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.048.878/0001-19 ("Green Participações"), titular das cotas representativas do capital social das SPEs, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Green Participações, as SPEs e a Emitente; **(iv)** pela cessão fiduciária sobre os Seguros e sobre as Contas Vinculadas, ambos definidos no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Paineiras, a ser outorgada pelas SPEs à Emitente, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Seguros e Contas Vinculadas em Garantia e Outras Avenças*"; e **(v)** após a averbação da Escritura de Direito de Superfície na respectiva matrícula (conforme definida no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Paineiras), será constituída a alienação fiduciária de direitos de superfície a ser outorgada pelas SPEs sobre a totalidade dos direitos reais de superfície sobre os Imóveis (conforme definidos no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários da SPE Paineiras), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Direito de Superfície e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Devedora e a Emitente.



### ANEXO III

#### **DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na cidade e no Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**") na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da série única, de sua 81ª (Octogésima Primeira) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), na qualidade de Emissora dos CRI, **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) Nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Cedidos representados integralmente pelas CCI, sobre as Garantias, que contempla a Fiança, a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Cotas, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e o Fundo de Despesas, bem como sobre a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(ii) Nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 81ª (Octogésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*, celebrado nesta data entre a Emissora e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**");

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

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

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





A assinatura da presente declaração 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, 04 de janeiro de 2024.

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome: Nathalia Machado Loureiro  
Cargo: Diretora



## **ANEXO IV**

### **DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na cidade e no Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 81ª (Octogésima Primeira) Emissão ("**Operação**" e "**CRI**", respectivamente), em que também atua na qualidade de emissora dos CRI da Oferta, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 81ª (Octogésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*" ("**Termo de Securitização**"). Em atendimento aos requisitos estabelecidos no Ofício-Circular nº 1/2022-CVM/SRE declara que adotou os seguintes procedimentos:

- (i) Formalizou a prestação de serviços contratados para distribuição da oferta pública sob o rito automático de valores mobiliários; e
- (ii) Avaliou: (a) a consistência de documentos da Operação; (b) os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da Operação, previamente à emissão; e (c) os aspectos financeiros da operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta.

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

A assinatura da presente declaração 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, 04 de janeiro de 2024.

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome: Nathalia Machado Loureiro  
Cargo: Diretora



## ANEXO V

### **DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante dos *Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmados, nesta data, entre a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na cidade e no Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob nº 41.811.375/0001-19 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escrituras de Emissão de CCI**"), por meio dos quais foram emitidas pela Emissora as Cédulas de Crédito Imobiliário e série única ("**CCI**"), **DECLARA** à Emissora, que lhes foram entregues para custódia as Escrituras de Emissão de CCI e que suas respectivas vinculações aos certificados de recebíveis imobiliários da série única da 81ª (Octogésima Primeira) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 81ª (Octogésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*", firmado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário da Emissão ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam. A Instituição Custodiante declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, lhes foram entregues para custódia em uma versão digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, e se encontram registrados e custodiados, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

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

A assinatura da presente declaração 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, 04 de janeiro de 2024.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome: Matheus Gomes Faria

---

Nome: Francielle Viana



Cargo: Procurador

Cargo: Procuradora



## **ANEXO VI**

### **DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 81ª (Octogésima Primeira)  
Número da Série: Série Única  
Emissor: Canal Companhia de Securitização  
Quantidade: 28.850 (vinte e oito mil, oitocentos e cinquenta) unidades  
Espécie: Nominativa e Escritural  
Classe: N/A  
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 04 de janeiro de 2024.

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

---

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Cargo: Sócio Diretor

## ANEXO VII

### **OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta (ou prestou) serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Canal Companhia de Securitização:

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 92.000.000,00	Quantidade de ativos: 92000
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; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

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: 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: 11/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>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</p>	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.124.000,00	Quantidade de ativos: 53124
Data de Vencimento: 30/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Como fiadores: (i) ROBERTO LUIZ JUSTUS, (ii) HEVERTON CORNÉLIO, (iii) FÁBIO ROSÁRIO DIN, (iv) CARDOSO HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, (v) DRYWALL RIO SOLUÇÕES PARA CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vi) CARDOSO E DIN PARTICIPAÇÕES LTDA, PLACLUX INDÚSTRIA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO A SECO LTDA,</p>	

(vii) DRYLOG TRANSPORTES LTDA, (viii) STEEL BANK SECURITIZADORA S.A e (ix) DRY SERVICE LTDA. (II) Cessão Fiduciária: (i) A Emitente da nota comercial e a Dry Construction constituirão a cessão fiduciária sobre: (i) o direito ao recebimento dos recursos oriundos do pagamento dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Emitente e da Dry Construction, decorrentes das Operações de Compra e Venda realizadas com Clientes e cobrados por meio de boletos bancários emitidos pelo banco depositário; (ii) a totalidade dos recebíveis, detidos pelas Fiduciantes, oriundos de Operações de Compra e Venda contratadas pelos seus Clientes junto às Fiduciantes, ou em quaisquer de suas filiais, decorrentes de vendas de serviços de construção, equipamentos e materiais para construção a seco, e que são ou venham a ser realizadas por meio de cartões de crédito, (iii) direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, emergentes das Contas Vinculadas independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, incluindo os recursos a qualquer tempo depositados e mantidos nas Contas Vinculadas

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em conjunto os imóveis da ARCOS POWER ENGENHARIA SPE LTDA e da ITA POWER ENGENHARIA SPE LTDA, cedidos fiduciariamente para pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, listados nos anexos dos contratos de AFI. (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes alienam os equipamentos listados nos anexos dos contratos de AFE (III) Cessão Fiduciária de Créditos imobiliário: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Créditos Imobiliários (IV) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Direitos Creditórios (V) Como fiadores: Suste Energia (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas Recorrentes e eventuais Despesas Extraordinárias (VII) Fundo de Juros: Conterá recursos necessários para fazer frente Securitizadora para cobrir o pagamento da remuneração mensal dos CRI, nos primeiros 7 meses contados da Data de Emissão (VIII) Fundo de Liquidez: Conterá recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias dos Cedente durante a Operação (IX) Fundo de Obra: Conterá recursos necessários a conclusão das obras de construção e instalação da(s) Usina(s) no(s) Empreendimento(s)</p>	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,86% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 37

Volume na Data de Emissão: R\$  
45.000.000,00

Quantidade de ativos: 45000

Data de Vencimento: 21/02/2028

Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Como fiadores: (i) Diego Schumacker Rosa Cequinel, (ii) Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, (iii) Embraed Edificações (II) Alienação Fiduciária: Nos termos do contrato de AFI (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do contrato de CF

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 43

Volume na Data de Emissão: R\$  
100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 22/05/2028

Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Recebíveis presente e futuros, oriundos das comercialização das unidades autônomas descritas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel Registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, matrícula nº 12.076 em garantia da operação; (III) Fiança: Aqueles definido no Termos de Securitização como Fiadores; (IV) Fundo de Reserva; (V) Fundo de Despesa;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 103.634.000,00	Quantidade de ativos: 103634
Data de Vencimento: 25/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.700.000,00	Quantidade de ativos: 13700
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel, Matrícula nº 23.317 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus ? AM; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Empreendimento Alvo e BS Ville, celebrado entre a Devedora, a Construtora Colmeia, ambas na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (vii) Fiança;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 22/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por MANOEL LUIZ ALVES NUNES, ROBERTA COSTA ALVES NUNES MANSANO, MGR PARTICIPAÇÕES LTDA. e VECTRA EMPREENDIMENTOS LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Benefícios Econômicos; celebrado entre a Devedora e a MGR Participações, na qualidade de fiduciantes; e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Promessa de Alienação de Imóveis a ser constituída.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
--------------------------------------------

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.361.000,00	Quantidade de ativos: 22361
Data de Vencimento: 20/11/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme O ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as Fiduciantes, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) a Fiança prestada por (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa; (iii) o Fundo de Reservas; (iv) o Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.800.000,00	Quantidade de ativos: 3800
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) A Fiança; (ii) a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Fundo de Juros, (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; e (viii) o Fundo de Obras	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.748.000,00	Quantidade de ativos: 170748
Data de Vencimento: 10/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) AF de DRS, (ii) a Fiança Bancária; (iii) o Fundo de Despesa;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 10/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) o Fundo de Despesas.

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

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: 2

Emissão: 33

Volume na Data de Emissão: R\$  
40.000.000,00

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 27/01/2033

Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$  
24.934.000,00

Quantidade de ativos: 24934

Data de Vencimento: 18/05/2027

Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel, Matrícula nº 23.317 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus ? AM; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Empreendimento Alvo e BS Ville, celebrado entre a Devedora, a Construtora Colmeia, ambas na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (vii) Fiança;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.639.000,00	Quantidade de ativos: 27639
Data de Vencimento: 20/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme O ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as Fiduciantes, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) a Fiança prestada por (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa; (iii) o Fundo de Reservas; (iv) o Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: 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: (i) os Direitos Creditórios Compra e Venda (conforme definido na CPR-F); (ii) os Direitos Creditórios Sobejo (conforme definido na CPR-F); e (iii) dos Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definido na CPR-F); (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Fazenda Vista Alegre, sob matrículas 9.665, 9.666, 9.667, 9.668, 9.669, 9.670, 9.672.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 41

Volume na Data de Emissão: R\$  
125.000.000,00

Quantidade de ativos: 125000

Data de Vencimento: 24/01/2029

Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de nº 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 42

Volume na Data de Emissão: R\$  
200.000.000,00

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 23/03/2028

Taxa de Juros: CDI + 4,65% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Aval: Prestado pela BINATURAL ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 47.210, registrado no cartório de Formosa/GO de propriedade da alienante. As parte acordam que o valor de liquidação do imóvel é de 19.673.070,00 milhões de reais. (III) Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária da (i) totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Relações Mercantis vigentes; (ii) da totalidade dos pagamentos, valores ou recursos que venham a ser recebido pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feito pelos clientes que serão depositados na conta corrente nº 51.511-2, agência 3179 mantida no Banco Sicoob; (iii) da conta vinculada, bem como todo e qualquer recurso depositada nela e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da aplicação Financeira Permitida realizados com valores da Conta Vinculante. A Fiduciante compromete-se ainda a constituir: (i) a totalidade do direitos creditórios decorrentes de toda e qualquer relação decorrente de toda Relação Mercantil, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recurso financeiro recebidos feitos pelo Cliente, oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios Posteriores e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das aplicações Financeiras

Permitidas Futuras, realizados com valores da Conta Vinculante

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 24/01/2029	
Taxa de Juros: 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de nº 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	



## **ANEXO VIII**

### **(i) Remuneração dos CRI**

Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_A \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

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

“VNA” = corresponde ao Valor Nominal Unitário atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left[ \left( \frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

onde:

“Taxa”: 9,8000

“dup” = conforme definido abaixo.

Os valores relativos à Remuneração deverão ser calculados ao final de cada Período de Capitalização e pagos conforme as datas de pagamento previstas no Anexo I.

Todos os pagamentos devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário deverão ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas ou determinadas no Termo de Securitização.

O “Período de Capitalização” é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, 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 dos CRI.

## (ii) Atualização Monetária dos CRI

O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VNa = VNe * C$$

onde:

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

“VNe” = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

“NIk” = valor do número-índice do IPCA referente aos 2º (segundo) mês imediatamente anterior mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, ‘NIk’ corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

“NIk-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 entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, inclusive, sendo ‘dut’ um número inteiro. Para a primeira Atualização Monetária, “dut” será igual a 21 (vinte e um).

#### Observações:

A aplicação da atualização monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste no Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento da Remuneração consecutivas.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$\text{Nikp} = \text{Nik-1} \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

“Nikp” = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

“Nik-1” = conforme definido acima; e

“projeção” = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a emissora e o titular quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário.

Considera-se como “Datas de Aniversário” todos os dias listados na coluna “Datas de Pagamento” da tabela do Anexo I ao Termo de Securitização.

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

### **(iii) Cálculo do Resgate Antecipado Total dos CRI**

O valor do pagamento a ser feito à Emissora na hipótese de um Evento de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa ou Multa Indenizatória, referente à totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos e, conseqüentemente, do resgate antecipado total dos CRI, deve ser equivalente à soma:

- Do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, acrescido da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data do efetivo resgate antecipado;
- Ao prêmio correspondente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRI, caso a Recompra Facultativa seja realizada após o 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, após de 04 de janeiro de 2025;
- Caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Cessão, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate total dos CRI; e
- Eventuais despesas do patrimônio incorridas e não pagas.

## **ANEXO IX**

### **TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

(i) 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 corridos; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias corridos até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; 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 corridos; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias corridos (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981). 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, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

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 8.981). 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 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

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 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda – Pessoa Jurídica e da CSLL.

As alíquotas do Imposto de Renda – Pessoa Jurídica 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, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e atualmente em vigor, 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 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei nº 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 Imposto de Renda – Pessoa Jurídica, 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 8.981). 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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, 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 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189- 49, 23 de agosto de 2001).

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 nº 1.530/2014; 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 nº 1.037/2010 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, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). 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 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

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; (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 o cedente 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 corridos; (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 § 1º-B, da Lei nº 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 12.431. 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 corridos após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias corridos se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) 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 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). 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 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

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 nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei 8.981).

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 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, 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, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) IOF - Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários

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, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) 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 6.306/2007). 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.



(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-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 nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

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 nº 8426/2015, 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 X**

### **Fatores de Risco**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Cedentes, aos Garantidores, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão.

O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

### **FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

#### a) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.

b) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram 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 e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários Cedidos e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez das Cedentes e das Locatárias.

d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive das Cedentes e das Locatárias.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de

juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

f) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelas Cedentes, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares de CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation* emitido por *World Health Organization*).

## **FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL**

g) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, 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 no Brasil, 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.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que 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 RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI**

h) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

#### **FATORES RELATIVOS À EMISSORA**

i) Emissora dependente de registro de securitizadora S1

A Emissora possui registro de securitizadora S1 perante a CVM. A sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

j) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários Cedidos. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários Cedidos e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

k) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

l) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

## **FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI**

m) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários Cedidos. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários Cedidos representam créditos detidos pela Emissora contra as Cedentes, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários Cedidos, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Cedentes, como aqueles descritos nesta Cláusula, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

n) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Cedentes.

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Cedentes, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Cessão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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 Cedidos, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

o) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários Cedidos e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

p) Riscos Financeiros.

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

q) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos.

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total da Operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

r) Risco de Estrutura.



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

s) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

t) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Oferta, distribuída sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de análise prévia pela CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

u) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, 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. Dessa forma, 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.

v) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleias.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia.

w) Restrição à negociação.



A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

## **FATORES RELATIVOS ÀS LOCATÁRIAS, ÀS CEDENTES, AOS FIADORES E AOS GARANTIDORES**

### x) Capacidade creditícia e operacional das Locatárias.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Locatárias. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência das Locatárias pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

### y) Execução dos planos de negócio das Cedentes.

As Cedentes têm por objeto social a construção de usinas e redes de distribuição de energia solar fotovoltaica.

O resultado futuro decorrente da condução das operações das Cedentes impactará de maneira relevante o desempenho financeiro destas, podendo afetá-lo adversamente na hipótese de a execução dos respectivos objetos sociais não alcançar o sucesso esperado e, conseqüentemente, prejudicar sua capacidade em honrar com as obrigações assumidas no âmbito da Emissão, conforme aplicáveis.

### z) Autorizações e licenças.

As Cedentes são obrigadas a obter licenças específicas para o desenvolvimento das suas atividades emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pelas Cedentes, o que poderá impactar a capacidade das Cedentes em honrarem com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

### aa) Penalidades ambientais.

As penalidades administrativas e judiciais, incluindo criminais, impostas contra aqueles que violam a legislação ambiental são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam

responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Assim, por exemplo, quando as Cedentes contratam terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, as Cedentes não estão isentas de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados, conforme aplicável. Em adição, as Cedentes podem ser consideradas responsáveis por todas e quaisquer consequências provenientes de contaminação do solo, da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou de outros danos ambientais. Note-se, ainda, que a violação a normas ambientais pode implicar sanções não só às Cedentes, como também a pessoas naturais envolvidas na respectiva atividade. Por todo o exposto, a violação a normas ambientais e a imposição de penalidades podem afetar a capacidade de as Cedentes cumprirem suas obrigações em geral e, em particular, os Contratos de Cessão, com prejuízos para os Titulares de CRI.

Por fim, os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios das Cedentes, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários Cedidos e, conseqüentemente, a capacidade da Securitizadora de pagar os Titulares de CRI.

bb) Risco de Concentração.

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

cc) A capacidade das Locatárias, dos Garantidores e das Cedentes de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Locatárias, dos Garantidores e das Cedentes de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Locatárias, pelos Garantidores e pelas Cedentes poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos e de toda e qualquer obrigação pecuniária e não pecuniária que fazem parte da Emissão.

dd) Perda de pessoal importante

As Cedentes, as Locatárias e os Garantidores 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.

ee) A honra da Fiança pelos Fiadores pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança outorgada nos Contratos de Cessão pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Contratos de Cessão.

ff) Risco relacionado ao Fiador pessoa física

Na hipótese de eventual falecimento dos fiadores pessoas físicas, a execução da garantia fidejussória ora prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. De modo que, não há como assegurar que a Fiança prestada, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

## **RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS**

gg) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície não foi registrado no(s) cartório(s) competente(s). Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

hh) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Cotas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Cotas não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas não foi registrado no cartório competente, bem como não foram refletidas nas alterações dos contratos sociais das SPEs, e nem registrados nas competentes juntas comerciais das sedes das SPEs. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta

forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

ii) Risco relacionado à garantia fidejussória outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários Cedidos.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros, pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrarem suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Contratos de Cessão.

jj) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária.

Na presente data, a Cessão Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Cessão Fiduciária não foi registrado no(s) cartório(s) competente(s). Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

kk) Reforço ou substituição das Garantias.

Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese de a garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Cedentes e as Garantidoras deverão substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.

ll) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

mm) Demais Riscos.



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

\*\*\*