

---

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

19 de fevereiro de 2024.

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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

**I. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora" ou "Emissora");

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22");

**II. H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

**CONSIDERANDO QUE:**

a) as Partes celebraram, em 22 de junho de 2023, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.* ("Termo de Securitização"), conforme aditado;

b) em 15 de fevereiro de 2024, os Titulares dos CRI, unanimemente, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI ("AEI Lote Adicional"), considerando que a Oferta 2ª Série, objeto de registro automático perante a CVM em 25 de outubro de 2023, sob o n. CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/502, até esta data, não foi encerrada, nos termos do art. 76 da Resolução da CVM nº 160, aprovaram a inclusão da possibilidade de lote adicional na Oferta da 2ª Série, nos termos do artigo 50, *caput* e parágrafo único da Resolução CVM 160, no montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sendo certo que os recursos decorrentes de sua integralização serão destinados, pela Securitizadora, ao pagamento do valor de integralização de parte das Notas Comerciais ("Lote Adicional");

c) assim, desejam as Partes aditar o Termo de Securitização de forma a refletir as aprovações havidas na AEI Lote Adicional; e

d) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção

são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.* ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES**

**1.1.** Desejam as Partes incluir e/ou alterar os seguintes termos definidos da Cláusula 1.1.1 do Termo de Securitização:

"Lote Adicional": *Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, até a data de encerramento da Oferta dos CRI 2ª Série, a quantidade de CRI 2ª Série a ser distribuída pode, a critério do Coordenador Líder, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI 2ª Série, ser aumentada em até 40.000 (quarenta mil) CRI, caso em que o montante máximo da Oferta dos CRI 2ª Série será equivalente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Os CRI do lote adicional serão destinados a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e terão por lastro parte das Notas Comerciais 2ª Série, sendo certo que, nos termos do artigo 52 da Resolução CVM 160, os recursos decorrentes de sua integralização serão destinados, pela Securitizadora, ao pagamento do valor de integralização de parte das Notas Comerciais 2ª Série;*

"Notas Comerciais 2ª Série": *São as notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, que compreende 80.000 (oitenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão, totalizando o valor total de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);*

"Valor Total da Emissão": *O valor de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), sendo o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) correspondente aos CRI 1ª Série e o valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) correspondente aos CRI 2ª Série, observada a possibilidade do Lote Adicional, caso em que o Valor Total da Emissão pode ter valor máximo de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais);*

**1.2.** Além disso, concordam em alterar a Cláusula 2.3 e determinados itens da

Cláusula 3.1 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor equivalente a (i) com relação à CCI 1ª Emissão, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão 1ª Série; e (ii) com relação à CCI 2ª Emissão, 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão 2ª Série.*

(...)

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

**CRI 2ª Série:** (...)

**(c) Quantidade de CRI:** 40.000 (quarenta mil) CRI, observada a possibilidade de Lote Adicional;

**(d) Valor Total da Emissão:** R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) , observada a possibilidade de Lote Adicional;

(...)

**(l) Data de Emissão:** 20 de outubro de 2023, observada a possibilidade de Lote Adicional;

**(n) Prazo e Data de Vencimento CRI:** 4.380 dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI 2ª Série, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2035, observada a possibilidade de Lote Adicional;

**1.3.** Ainda, desejam incluir a nova Cláusula 3.10 do Termo de Securitização, com a redação abaixo, de modo que as cláusulas subsequentes serão devidamente reordenadas.

*3.10. Lote Adicional: Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, até a data de encerramento da Oferta dos CRI 2ª Série, a quantidade de CRI 2ª Série a ser distribuída pode, a critério do Coordenador Líder, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI 2ª Série, ser aumentada com o Lote Adicional, caso em que o montante máximo da Oferta dos CRI 2ª Série será equivalente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Os CRI do Lote Adicional serão destinados a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e terão por lastro parte das Notas Comerciais 2ª Série, sendo certo que, nos termos do artigo 52 da Resolução CVM 160, os recursos decorrentes de sua integralização serão destinados, pela Securitizadora, ao pagamento do valor de integralização de parte das Notas Comerciais 2ª Série.*

**1.4.** Tendo em vista as alterações acima descritas, o Termo de Securitização e seus anexos, a partir desta data, vigorarão nos termos da consolidação constante do Anexo A deste Aditamento, com a realização de ajustes de modo a refletir a inclusão da possibilidade do Lote Adicional.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

2.1. O presente Aditamento será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

2.2. Ratificação: Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

2.3. Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

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

2.5. Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.6. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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

2.8. Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.9. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo,

Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

2.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil 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 e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

O presente Aditamento é firmado em formato digital.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024.

*[As assinaturas seguem na página seguinte.]*

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

*(Página de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.)*

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

Cargo: Diretora

---

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

Nome: Eduardo Ippolito

CPF/MF: 022.111.178-64

Nome: Flaviano Mendes de Sousa

CPF n.º: 281.053.588-40

## ANEXO A

### **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª e 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

**(o) CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430");

**(p) H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**1.5. Definições:** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

**1.5.1.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.



“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	A <b>H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Cotas</u> ”:	Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a fazer com que seja constituída, por si ou por meio de qualquer empresa integrante do seu grupo econômico, em garantia das Obrigações Garantidas, em até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI 1ª Série, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora (“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas</u> ”), a alienação fiduciária de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das cotas de emissão do FIM CPI (conforme abaixo definido);
“ <u>ANBIMA</u> ”:	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62;
“ <u>Assembleia Especial de Investidores dos CRI</u> ”:	Assembleia Especial de Investidores dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
“ <u>Auditor do Patrimônio Separado</u> ”:	O auditor independente contratado pela Securitizadora para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
“ <u>Agente de Liquidação</u> ”:	Significa 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, n.º 215, 4º andar, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88;
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

“ <u>CCI 1ª Emissão</u> ”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Emissão;
“ <u>CCI 2ª Emissão</u> ”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Emissão;
“CCIs”:	Significa, quando mencionadas em conjunto, a CCI 1ª Emissão e a CCI 2ª Emissão;
“ <u>CETIP21</u> ”:	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Condições Precedentes Primeira Integralização</u> ”	São as condições previstas na Cláusula 5.3.1 dos Termos de Emissão, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento da primeira parcela do Valor Total de cada Emissão seja realizado e o valor da primeira integralização líquido dos descontos previstos na Cláusula 5.4 dos Termos de Emissão seja disponibilizado à Devedora;
“ <u>CNPJ/MF</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>CPF/MF</u> ”	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Comunicado de Encerramento</u> ”:	O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”	A conta corrente de titularidade da Devedora a ser informada por esta à Securitizadora, nos termos previstos no Termo de Emissão;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	A conta corrente nº 44135-5, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;

<u>“Contador do Patrimônio Separado”:</u>	O contador contratado pela Securitizadora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
<u>“Contrato de Distribuição 1ª Série”:</u>	O <i>“Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização”</i> , a ser celebrado, em 22 de junho de 2023, entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, e a Devedora;
<u>“Contrato de Distribuição 2ª Série”:</u>	O <i>“Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 48ª Emissão Canal Companhia de Securitização”</i> , a ser celebrado, na presente data, entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, e a Devedora;
<u>“Contratos de Distribuição”:</u>	Significa, quando mencionados em conjunto, o Contrato de Distribuição 1ª Série e o Contrato de Distribuição 2ª Série;
<u>“Contrato de Locação 6º Andar”:</u>	O <i>“Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças”</i> , celebrado em 03 de maio de 2021 para formalizar a locação do Imóvel 6º Andar (conforme abaixo definido) à Devedora;
<u>“Contrato de Locação 7º Andar”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial que entre si celebram Vinpar Empreendimentos e Participações Ltda e Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda”</i> , celebrado em 30 de setembro de 2019 para formalizar a locação do Imóveis 7º Andar (conforme abaixo definido) à Devedora;
<u>“Contrato de Locação Nova Sede”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico de Imóvel Não Residencial sob a Modalidade “Built to Suit” e Outras Avenças”</i> , celebrado no dia 24 de outubro de 2022 para formalizar a locação do Imóvel Rebouças (conforme abaixo definido) à Devedora;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	<b>GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92;

“Créditos Imobiliários 1ª Emissão”:

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 1ª Emissão representados pela CCI 1ª Emissão, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais 1ª Emissão acrescido dos juros remuneratórios, conforme aplicável, devidos nos termos do Termo de Emissão, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais 1ª Emissão, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

“Créditos Imobiliários 2ª Emissão”:

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 2ª Emissão representados pela CCI 2ª Emissão, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais 2ª Emissão acrescido dos juros remuneratórios, conforme aplicável, devidos nos termos do Termo de Emissão, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais 2ª Emissão, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

“CRI”:

Significa, quando mencionados em conjunto, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série ;

“CRI 1ª Série”:

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 1ª Emissão, por meio da formalização deste Termo de Securitização, conforme aditado;

“CRI 2ª Série”:

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 48ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 2ª Emissão, por meio da formalização deste Termo de Securitização, conforme aditado;

<u>"CRI em Circulação"</u> , para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores, ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, utilizado exclusivamente para fins de quórum;
<u>"Cronograma Indicativo"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9. deste Termo de Securitização
<u>"CVM"</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
<u>"Data de Emissão 1ª Série"</u> :	22 de junho de 2023;
<u>"Data de Emissão 2ª Série"</u> :	20 de outubro de 2023;
<u>"Data de Integralização"</u> :	A data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;
<u>"Data de Pagamento"</u> :	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
<u>"Data de Vencimento 1ª Série"</u> :	17 de junho de 2033;
<u>"Data de Vencimento 2ª Série"</u> :	17 de outubro de 2035;
<u>"Devedora"</u> :	<b>GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88;

“ <u>Dia Útil</u> ”:	Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a quaisquer obrigações não pecuniárias previstas neste instrumento, qualquer dia que não seja feriado, seja municipal, estadual ou nacional, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo e na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, e que não seja sábado ou domingo. 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;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) os Termo de Emissão; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, quando celebrado; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) os Contratos de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição das Notas Comerciais e dos CRI, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
“ <u>Emissão</u> ”:	A 48ª Emissão da 1ª e 2ª Séries de CRI da Emissora, correspondente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Direitos Creditórios devidos pela Devedora;
“ <u>Emissora</u> ”:	A <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , acima qualificada;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI 1ª Emissão</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado em 27 de junho de 2023, conforme aditada, pela Securitizadora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI 2ª Emissão</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado nesta data, conforme aditada, pela Securitizadora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escriturador das Notas Comerciais</u> ”:	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , já qualificada acima;
“ <u>Escriturador do CRI</u> ”:	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , já qualificada acima;

“ <u>FIM CPI</u> ”:	<b>GALAPAGOS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR</b> , inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.499.460/0001-53, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de março de cada ano, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.3. deste Termo de Securitização;
“ <u>Garantias</u> ”:	Em conjunto, a Alienação Fiduciária de Cotas e o Fundo de Despesas;
“ <u>IPCA</u> ”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Imóveis Destinação</u> ”:	Quando denominados em conjunto, o Imóvel 6º Andar, os Imóveis 7º Andar e o Imóvel Rebouças;
“ <u>Imóveis 7º Andar</u> ”:	Os conjuntos nº 71 e 72, localizados no 7º andar do Edifício San Paolo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, no 20º Subdistrito – Jardim América, devidamente descritos e caracterizados na matrícula de nº 76.765 e 76.766, respectivamente, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;
“ <u>Imóvel Rebouças</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula nº 107.406 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, situado na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Rebouças nº 3.507, bairro Jardim Paulistano, inscrito na Prefeitura Municipal de São Paulo como contribuintes nºs 083.052.0073-6 e 083.052.0090-6;
“ <u>Imóvel 6º Andar</u> ”:	O imóvel designado “Conjunto Comercial nº 62”, localizado no 6º andar do Edifício San Paolo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, no 20º Subdistrito – Jardim América, devidamente descrito e caracterizado na matrícula de nº 76.764 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , já acima qualificada;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	São os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investidores</u> ”:	São os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM

<u>Qualificados</u> ”:	30;
<u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais e os valores do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora em investimentos de renda fixa, de liquidez compatível, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A. e/ou Galápagos Albatroz Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.610.970/0001-72 e de outros fundos semelhantes de perfil conservador de renda fixa e de liquidez compatível geridos pela Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, sendo vedadas a aplicação de recursos no exterior e a contratação de derivativos ;
<u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>Juros Remuneratórios</u> ” ou <u>Remuneração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
<u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliário;
<u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou <u>Lei da Sociedade por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;
<u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
<u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	Em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt



Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010 e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;

- “Lote Adicional”: *Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, até a data de encerramento da Oferta dos CRI 2ª Série, a quantidade de CRI 2ª Série a ser distribuída pode, a critério do Coordenador Líder, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI 2ª Série, ser aumentada em até 40.000 (quarenta mil) CRI, caso em que o montante máximo da Oferta dos CRI 2ª Série será equivalente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Os CRI do lote adicional serão destinados a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e terão por lastro parte das Notas Comerciais 2ª Série, sendo certo que, nos termos do artigo 52 da Resolução CVM 160, os recursos decorrentes de sua integralização serão destinados, pela Securitizadora, ao pagamento do valor de integralização de parte das Notas Comerciais 2ª Série;*
- “MDA”: Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- “Montante Mínimo”: O montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), após cuja colocação a Oferta dos CRI 1ª Série e/ou a Oferta dos CRI 2ª Série poderão ser encerradas, com a distribuição parcial dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável;
- “Notas Comerciais”: Em conjunto, as Notas Comerciais 1ª Série e as Notas Comerciais 2ª Série
- “Notas Comerciais 1ª Série”: São as notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, que compreende 100.000 (cem mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- “Notas Comerciais 2ª Série”: São as notas comerciais, não conversíveis em participação societária, sem garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora, que compreende 80.000 (oitenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva data de emissão, totalizando o valor total de até

R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais);

“Obrigações Garantidas 1ª Emissão”: Significam o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 1ª Emissão e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 1ª Emissão, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

“Obrigações Garantidas 2ª Emissão”: Significam o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2ª Emissão e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2ª Emissão, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos

demais Documentos da Operação;

"Oferta": Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160;

"Ordem de Pagamentos": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização;

"Patrimônio Separado": O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

"Prazo de Colocação": No caso dos CRI 1ª Série, o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão CRI 1ª Série, dentro do qual ocorreu a colocação da totalidade dos CRI 1ª Série junto aos investidores. No caso dos CRI 2ª Série, até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do respectivo anúncio de início;

"Preço de Integralização": É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na

primeira Data de Integralização. Em eventual Data de Integralização posterior, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Integralização até a Data de Integralização efetiva;

- “Proporção de Compartilhamento”: Significa a proporção conforme a qual os recursos oriundos dos CRI e das Garantias deverão ser rateados entre as Obrigações Garantidas 1ª Emissão e as Obrigações Garantidas 2ª Emissão, que observará sempre o percentual a que o Saldo Devedor dos CRI 1ª Série ou dos CRI 2ª Série corresponde diante do somatório do Saldo Devedor de ambos;
- “Regime Fiduciário”: O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, observada a Proporção de Compartilhamento, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;
- “Resolução CVM 17”: A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
- “Resolução CVM 30”: A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
- “Resolução CVM 60”: A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
- “Resolução CVM 81”: A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre as sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
- “Resolução CVM 160”: A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
- “Termo de Emissão 1ª Série”: O *“Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em 1ª Série, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.”*, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais;

<u>“Termo de Emissão 2ª Série”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, sem Garantia Real, Emitidas em 1ª Série, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.</i> ”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais;
<u>“Termo de Securitização”:</u>	Este “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.</i> ”;
<u>“Titulares dos CRI”:</u>	Os Investidores Profissionais, que tenham subscrito e integralizado os CRI, bem como eventuais Investidores Qualificados que eventualmente venham a adquirir os CRI mediante negociação no mercado secundário;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:</u>	O valor de R\$ 72.633,27;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:</u>	O valor equivalente a R\$ 60.000,00;
<u>“Valor Total da Emissão”:</u>	O valor de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), sendo o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) correspondente aos CRI 1ª Série e o valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) correspondente aos CRI 2ª Série, observada a possibilidade do Lote Adicional, caso em que o Valor Total da Emissão pode ter valor máximo de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais);
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2, alínea “ <b>Erro! Fonte de referência não encontrada.</b> ”, deste Termo de Securitização;

**1.6.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão foi aprovada, nos termos do

estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma específica, conforme ata de reunião de diretoria ocorrida nesta data ("ARD da Emissora"), cuja ata será arquivada na JUCESP.

2.2. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor equivalente a (i) com relação à CCI 1ª Emissão, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão 1ª Série; e (ii) com relação à CCI 2ª Emissão, 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão 2ª Série.

2.3.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização foi: (a) registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430; e (b) o Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo VI deste Termo de Securitização, observado que, por ocasião da emissão dos CRI 2ª Série, o Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos serão registrados na B3, na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430 e custodiados na Instituição Custodiante, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo X a este Termo de Securitização

2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

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

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a

**(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

**(d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

**(e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

**(f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.6. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais pela Emissora, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. Emissão da CCI: As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários foram emitida sob a forma escritural pela Emissora e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCIs devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante do Lastro não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

2.9. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A Emissora será única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.10. Destinação de Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais e eventual saldo de CRI cancelados pela Emissora, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial prevista na Cláusula 3.8, serão integralmente destinados, pela Devedora, (i) para o reembolso dos aluguéis pagos no âmbito da locação do Imóvel 6º Andar e dos Imóveis 7º Andar, nos termos do Contrato de Locação 6º Andar e do Contrato de Locação 7º Andar, todos

pagos para a locação do Imóvel 6º Andar e dos Imóveis 7º Andar nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da Oferta dos CRI, observado que mencionados pagamentos constam expressamente indicadas nas Tabelas 3 e 6 do Anexo III a este Termo ("Reembolso") e (ii) para o custeio do pagamento futuro de aluguéis vincendos no âmbito do Contrato de Locação 6º Andar, do Contrato de Locação 7º Andar e da locação do Imóvel Rebouças, nos termos do Contrato de Locação Nova Sede, e o custeio do pagamento futuro da reforma do Imóvel Rebouças, conforme cronograma indicativo, previsto nas Tabelas 2 e 4 do Anexo III a este Termo ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

**2.9.1.** Para fins da verificação do Reembolso, a Devedora enviou ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente à assinatura dos Documentos da Operação, os competentes documentos comprobatórios, quais sejam, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados nas Tabelas 3 e 6 do Anexo III a este Termo de Securitização e demais documentos aplicáveis comprovando o total de R\$ 3.412.012,44. Ademais, a Devedora **declarou e certificou** por meio da aposição das assinaturas de seu(s) representante(s) legal(is) nos Termos de Emissão que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

**2.9.2.** Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no último dia dos meses de julho e janeiro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida na Cláusula 3.1 dos Termos de Emissão, nos termos do Anexo III aos Termos de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

**2.9.3.** Para fins deste Termo de Securitização entende-se como "Documentos de Destinação": contratos de locação e as respectivas comprovações de pagamentos do valor da locação, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**2.9.4.** O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 2.9.2. O Agente Fiduciário dos CRI envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos



ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

**2.9.5.** O Anexo III descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo, assim como as despesas que serão objeto de Reembolso.

**2.9.6.** A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos Termos de Emissão, exclusivamente conforme esta Cláusula 2.9.

**2.9.7.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 2.9.

**2.9.8.** O Cronograma Indicativo da Destinação Futura é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação aos Imóveis Destinação. Adicionalmente, a verificação da observância Cronograma Indicativo da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo da Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**2.9.9.** Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação Futura, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 2.9.2., na seguinte periodicidade prevista na referida cláusula.

**2.9.10.** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura.

**2.9.12.** Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas

Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado, observado que as despesas incorridas para tanto deverão observar o limite indicado no item (ii) da Cláusula 9.1 dos Termos de Emissão.

**2.9.13.** A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

**2.9.14.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

**2.9.15.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização.

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

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

#### **CRI 1ª Série:**

- (a) Emissão:** 48ª;
- (b) Série:** 1ª;
- (c) Quantidade de CRI:** 100.000 (cem mil) CRI;
- (d) Valor Total da Emissão:** R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00, na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;

**(g) Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

**(h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

**(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

**(j) Regime Fiduciário:** Sim;

**(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

**(l) Data de Emissão:** 22 de junho de 2023;

**(m) Local de Emissão:** São Paulo/SP;

**(n) Prazo e Data de Vencimento CRI:** 3.648 (três mil, seiscentos e quarenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI 1ª Série, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2033;

**(o) Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Cotas, quando constituída, e (ii) o Fundo de Despesas;

**(p) Coobrigação da Emissora:** não há;

**(q) Carência:** de acordo com o Anexo II ao Termo de Securitização;

**(r) Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

**(s) Subordinação:** não há;

**(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 19 de julho de 2023;

**(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 19 de julho de 2023;

**(v) Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos no Termo de Emissão 1ª Série, os quais serão repassados aos Investidores de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

**(w) Forma:** nominativa e escritural.

**(x) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", de 02 de janeiro de 2023, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

**(i) Categoria.** Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

**(ii) Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.

**(iii) Tipo de Segmento.** Os Imóveis enquadram-se no segmento "imóvel comercial e lajes corporativas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "e" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

**(iv) Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

**(y) Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável":** Não;

**CRI 2ª Série:**

- (a) Emissão:** 48ª;
- (b) Série:** 2ª;
- (c) Quantidade de CRI:** 40.000 (quarenta mil) CRI, observada a possibilidade de Lote Adicional;
- (d) Valor Total da Emissão:** R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) , observada a possibilidade de Lote Adicional;
- (e) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (g) Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** semestralmente, a partir de abril de 2024 (inclusive), de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** semestralmente, a partir de abril de 2024 (inclusive), de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (j) Regime Fiduciário:** Sim;
- (k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (l) Data de Emissão:** 20 de outubro de 2023, observada a possibilidade de Lote Adicional;
- (m) Local de Emissão:** São Paulo/SP;

**(n) Prazo e Data de Vencimento CRI:** 4.380 dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI 2ª Série, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2035, observada a possibilidade de Lote Adicional;

**(o) Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Cotas, quando constituída, e (ii) o Fundo de Despesas;

**(p) Coobrigação da Emissora:** não há;

**(q) Carência:** de acordo com o Anexo II ao Termo de Securitização;

**(r) Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

**(s) Subordinação:** não há;

**(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 17 de abril de 2024;

**(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 17 de abril de 2024;

**(v) Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Termo de Emissão 2ª Série, os quais serão repassados aos Investidores de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

**(w) Forma:** nominativa e escritural.

**(x) Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", de 02 de janeiro de 2023, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

**(v) Categoria.** Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5",

de 02 de janeiro de 2023.

**(vi) Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.

**(vii) Tipo de Segmento.** Os Imóveis enquadram-se no segmento "imóvel comercial e lajes corporativas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "e" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

**(viii) Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

**(y) Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável":** Não;

**3.3. Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.4. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

**3.5.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*", em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas "*Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019*", com as alterações introduzidas pelas *Regras e Procedimentos Nº 07/21*" da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**3.5.1.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

**3.5.2.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, ou conforme vier a ser estabelecido em compromisso de investimento, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião

da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a)** está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b)** está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (c)** é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

**3.6. Início da Distribuição dos CRI:** O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação").

**3.7. Encerramento da Distribuição dos CRI:** Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Distribuidora verifique o encerramento da Oferta, a Distribuidora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos modelos do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(a)** a qualquer tempo por Investidores Profissionais; **(b)** por Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(c)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, conforme artigo 86, II, da Resolução CVM 160.

**3.9. Distribuição Parcial:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

**3.9.1.** Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

**3.9.2.** Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável.



**3.9.3.** Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, poderá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua adesão a que haja distribuição de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

**3.10. Lote Adicional:** Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, até a data de encerramento da Oferta dos CRI 2ª Série, a quantidade de CRI 2ª Série a ser distribuída pode, a critério do Coordenador Líder, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI 2ª Série, ser aumentada com o Lote Adicional, caso em que o montante máximo da Oferta dos CRI 2ª Série será equivalente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Os CRI do Lote Adicional serão destinados a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e terão por lastro parte das Notas Comerciais 2ª Série, sendo certo que, nos termos do artigo 52 da Resolução CVM 160, os recursos decorrentes de sua integralização serão destinados, pela Securitizadora, ao pagamento do valor de integralização de parte das Notas Comerciais 2ª Série.

**3.11. Declarações:** Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM 60, seguem como Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

**4.1. Subscrição dos CRI:** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

**4.2. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou bens e direitos, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, na respectiva Data de Emissão, acrescido do Juros Remuneratórios, calculada *pro rata die*, desde a data da primeira integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo permitida a integralização com ágio ou deságio. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRI integralizados na mesma Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

**4.2.1.** Os montantes decorrentes das integralizações dos CRI serão utilizados para pagamento do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais à Devedora, conforme a Proporção de Compartilhamento, sendo certo que serão descontados e/ou retidos os seguintes valores, da Primeira Integralização dos CRI 1ª Série:

(i) o valor de R\$ 266.567,37, equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*) da Operação de Securitização, exclusivamente em relação aos CRI 1ª Série, conforme devidamente identificadas no Anexo IX a este Termo de Securitização ("Despesas

Iniciais 1ª Série"); e

(ii) os valores referentes à constituição do fundo de despesas, que, nesta data, perfaz o Valor Inicial do Fundo de Despesas e que, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas ("Fundo de Despesas").

**4.2.2.** Na da Primeira Integralização dos CRI 2ª Série, por sua vez, serão descontados e/ou retidos os seguintes valores:

(i) descontado o valor de R\$ 128.731,41 (cento e vinte e oito mil, setecentos e trinta e um reais e quarenta e um centavos), equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*) exclusivamente em relação aos CRI 2ª Série ("Despesas Iniciais 2ª Série"); e

(ii) se necessário, será retido o valor suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas ("Valor Retido para o Fundo de Despesas").

**4.2.3.** O Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverá ser recomposto por aporte direto da Devedora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais.

**4.3.** Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

**4.4.** Liberação dos recursos: O valor objeto da Primeira Integralização, de acordo com a respectiva série, líquido das retenções e descontos indicados acima, será disponibilizado pela Securitizadora à Devedora, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, na data em que ocorrer a Primeira Integralização, ocasião em que será liberado à Devedora, na Conta de Livre Movimentação. Analogamente, o valor objeto de eventuais demais integralizações, líquido das retenções e descontos indicados acima, será disponibilizado pela Securitizadora à Devedora, exclusivamente com recursos oriundos da respectiva integralização dos CRI, na data em que ocorrer a mencionada integralização, ocasião em que será liberado à Devedora, na Conta de Livre Movimentação.

## **CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

**5.1** Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste

Termo de Securitização.

**5.1. Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

**5.2. Juros Remuneratórios.** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série no caso da Primeira Série, conforme o caso e desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série no caso da Segunda Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

J = Valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = Conforme definido acima;

DI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dp}{252}}$$

onde:

*spread* = 4,0000 (quatro inteiros);

*dp* = É o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) Para efeito do cálculo da Remuneração, deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para o cálculo no dia 15, será utilizada a Taxa DI divulgada no dia 12, pela B3, pressupondo-se que os dias 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI<sub>k</sub>), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

**5.2.1.** Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (inclusive), conforme o caso, e termina na próxima Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), ou na Data de Vencimento, ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI (exclusive), conforme o caso.

**5.2.2.** Indisponibilidade da Taxa DI. Se no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

(a) Será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais;

(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima, referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo; e

(d) Caso, na Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Securitizadora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, e conseqüente resgate e cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas nos Termos de Emissão, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

**5.4. Amortização Programada.** A amortização programada será realizada nas datas indicadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização. O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será calculada da seguinte forma ("Amortização Programada"):

$$A_{ai} = V_{na} \times T_{ai}$$

onde:

$A_{ai}$  = Valor unitário da *i*-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$V_{na}$  = conforme definido acima; e

$T_{ai}$  = Taxa da *i*-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II abaixo.

**5.5. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento dos CRI, que não será prorrogada nos termos desta cláusula.

**5.6. Datas de Pagamento:** As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI**

**6.1.** A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI (“Resgate Antecipado Total”) na hipótese **(i)** do pagamento antecipado das Notas Comerciais em razão do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos nos Termos de Emissão; **(ii)** indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice, caso em que a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado Total e cancelamento dos CRI; e/ou **(iii)** de a Devedora exercer a prerrogativa de que lhe foi conferida no âmbito dos Termos de Emissão de resgatar antecipadamente as Notas Comerciais por meio da qual a Devedora poderá, (iii.1) com relação às Notas Comerciais 1ª Emissão, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão dos CRI 1ª Emissão, ou seja, de junho de 2023 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais 1ª Emissão e (iii.2) com relação às Notas Comerciais 2ª Emissão, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais 2ª Emissão (“Resgate Antecipado Facultativo Total”) mediante o pagamento do valor nominal unitário, ou do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável, acrescido (i) dos juros remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos dos Termos de Emissões e (ii) encargos moratórios, se for o caso.

**6.1.1.** O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado mediante aporte direto de recursos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado. Para realizar o Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o Resgate Antecipado Facultativo, na qual deverá informar (i) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total e pagamento à Securitizadora; (ii) o local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora.

**6.1.2.** A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

**6.1.3.** A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado Total dos CRI.

**6.1.4.** Os recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas

Comerciais serão integralmente utilizados para o Resgate Antecipado Total dos CRI.

**6.1.5.** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**6.1.6.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.2.** Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, com a consequente amortização antecipada dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória"), na hipótese de a Devedora exercer a prerrogativa de que lhe foi conferida no âmbito dos Termos de Emissão de, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou de seu saldo, amortizar antecipadamente as Notas Comerciais por meio da qual a Devedora poderá, (iii.1) com relação às Notas Comerciais 1ª Emissão, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão dos CRI 1ª Emissão, ou seja, de junho de 2023 (inclusive), amortizar antecipadamente as Notas Comerciais 1ª Emissão, e (iii.2) com relação às Notas Comerciais 2ª Emissão, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão dos CRI 2ª Emissão, amortizar antecipadamente as Notas Comerciais 2ª Emissão ("Amortização Antecipada Facultativa"), mediante o pagamento do valor nominal unitário, ou do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável, acrescido (i) dos juros remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos dos Termos de Emissão e (ii) encargos moratórios, se for o caso.

**6.2.1.** A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto de recursos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado. Para realizar a Amortização Antecipada Facultativa, a Devedora deverá enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a Amortização Antecipada Facultativa, na qual deverá informar (i) o montante que pretende amortizar antecipadamente; (ii) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total e pagamento à Securitizadora; (iii) o local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora.

**6.2.2.** A comunicação de Amortização Antecipada Facultativa será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais nos termos informados, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

**6.2.3.** A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou do resgate antecipado compulsório total, conforme o caso.

**6.2.4.** Os recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas



Comerciais serão integralmente utilizados para a Amortização Antecipada dos CRI.

**6.2.5.** Os valores pagos a título de amortização antecipada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**6.2.6.** A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

7.1. Garantias: Em adição à constituição do Fundo de Despesas, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas 1ª Emissão e das Obrigações Garantidas 2ª Emissão, em regime de compartilhamento, deverá ser constituída a Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos e no prazo previstos nos Termos de Emissão.

7.2. Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora.

7.2.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto nos termos da Cláusula 4.2.2 acima.

7.2.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

7.2.3. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.2.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

7.2.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

7.2.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em AEI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

7.2.7. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

7.2.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

7.3. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nas Notas Comerciais, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, salvo se previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

**7.5.** A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias.

**7.6.** As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

**7.7.** O presente Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Devedora

no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte das Garantias, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Devedora ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1.** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante disponibilização no sistema Fundos.NET, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos. A divulgação mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários ocorrerá apenas nas hipóteses legalmente previstas.

**8.2.** Informe Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem.

**8.2.1.** A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas por si no presente Termo de Securitização.

**8.3.** Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros, incluindo, mas não se limitando, às demonstrações financeiras da Emissora e aos atos societários 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 em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**8.4.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

**8.5.** A Emissora neste ato declara que:

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

- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas nos Termos de Emissão;
- (g)** 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, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h)** não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel;
- (i)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (j)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, equívocal de acordo com os seus termos e condições.

## **CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**9.1.** Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora

institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

**9.2. Conta do Patrimônio Separado:** A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**9.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**9.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.5. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que se encerrará em 31 de março de cada ano.

**9.6. Declarações da Emissora:** Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a)** com relação às CCIs, a custódia das Escrituras de Emissão de CCI serão realizadas pela Instituição Custodiante; e
- (b)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

**9.7. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.5, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**9.7.1.** A Taxa de Administração será devida pela Devedora, coobrigadas entre si, com recursos do Patrimônio Separado, e paga até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, até o resgate total dos CRI.

**9.7.2.** Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**9.8.** Ordem de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou excussão das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas da Operação e despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;
- (b) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (c) Pagamento dos Juros Remuneratórios e Amortização Programada em atraso dos CRI, se houver;
- (d) Pagamento de Encargos Moratórios, se houver, de acordo com a Proporção de Compartilhamento;
- (e) Pagamento dos Juros Remuneratórios, de acordo com a Proporção de Compartilhamento; e
- (f) Amortização Programada do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI.

**9.8.1.** Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens (a) ao (f) da cláusula 9.8 acima, a Emissora notificará a Devedora para que em até 5 (cinco) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações.

**9.9.** Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária, ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sempre quando reconhecidos por decisão unânime em sentença condenatória transitada em julgado.

**9.10.** 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 de Titulares de CRI para deliberar sobre as

normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**9.11.** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para 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 será instalada (a) 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 o artigo 30 da Lei nº 14.430.

**9.12.** Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

**9.13** Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

**9.13.1** Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Investimentos Permitidos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, desde que expressamente observado o disposto no item 9.9 acima.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

**10.2.** Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (c) não desempenhar qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;
- (d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (f) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (h) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (i) verificou 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 e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;



- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e Cartório de Registro de Títulos competentes, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador do CRI;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 11.1.10 deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, através de seu *website* e/ou de sua central de atendimento;
- (p)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis , contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430;
- (r)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Especiais de Investidores dos CRI constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s)** comparecer à Assembleia Especial dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17; e
- (v)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

**10.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 17.000, 00 (dezesete mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGPM, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração. Caso a operação seja desmontada, as 2 primeiras parcelas do item (ii) acima serão devidos à título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**10.5.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais de Investidores dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Investidores dos CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

**10.6.** As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva

acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. 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, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

**10.7.** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**10.8.** 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, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**10.9.** Adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Securitizadora ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, 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, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vi) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21.

**10.10.** O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**10.11.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos

investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM.

**10.12.** 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 ou pelos investidores, conforme o caso.

**10.13.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora, coobrigadas entre si, assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**10.14.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Titulares de CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Titulares de CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**10.15.** Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

**(a)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

**(b)** por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos Titulares dos CRI; ou

**(c)** por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos 10.3 neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

**10.16.** Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.8 deste Termo de Securitização e da Cláusula 10.9 assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**10.17.** Substituição: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**10.18.** Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**10.19.** Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

**10.20.** Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**10.21.** Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**10.22.** Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1.** Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; **(ii)** o inadimplemento com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(iii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4. abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

**11.2.** Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos citados na 11.4 abaixo, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60 para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por maioria dos votos presentes, em primeira ou em segunda convocação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**11.3.** Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**11.3.1.** Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

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

**11.3.3.** Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente

Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

**11.3.4.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.2 acima seja instalada em segunda convocação e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**11.4.** Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

**(a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

**(b)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;

**(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

**(d)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

**(e)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou

**(f)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.

**11.4.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

**11.4.2.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas



seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL**

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

**12.1.1** Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.1.3. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do patrimônio separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

**12.1.2.** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

**12.2.** Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pela **(i)** Emissora, **(ii)** Agente Fiduciário, ou **(iii)** por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 05% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**12.3.** Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI , deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais

e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.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 23 da Medida Provisória.

12.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

12.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores dos CRI 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 as 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 do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

12.3.4. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**12.4.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

**12.5.** Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Titulares de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário

deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

**12.7. Legislação Aplicável:** As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**12.8. Instalação:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de Titulares representando, no mínimo, 50% dos CRI em circulação em primeira convocação e com a presença de qualquer número de investidores em segunda convocação.

12.8.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI.

**12.9. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.9.1. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI 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.

12.9.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de

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

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

12.9.4. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) a Devedora, seus sócios e eventuais sociedades por ele controladas ou a ele coligadas, ou ainda, pessoas direta ou indiretamente relacionadas à Devedora; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (iii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iv) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.9.5. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores Titulares dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**12.10.** Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 81, se aplicável.

**12.11.** Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM 81, se aplicável.

**12.12.** Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da

referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**12.13.** Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** a Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

**12.14.** Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores dos CRI e, em segunda convocação, por qualquer número. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**12.15.** Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final **(v)** aos Eventos de Recompra Compulsória; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(xix)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 66% dos CRI em Circulação e em segunda convocação pela maioria dos Titulares presentes.

**12.16.** Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**12.17.** Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados

cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

**12.18.** Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.

**12.19.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI 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 os 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.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação 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, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

**13.1.1.** A remuneração definida no item 12.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**13.1.2.** Os valores referidos no item 12.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e

quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**13.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) todos os emolumentos da B3, relativos às CCIs e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(b) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), sendo R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) referente à 1ª Série e R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) referente à 2ª Série, 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;

(c) taxa de administração no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais por Patrimônio Separado, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, 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 em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (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 dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(d) será devida à Securitizadora, pelas Devedoras, com recursos do Patrimônio Separado, 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, 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 Especiais de Investidores dos CRI, (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 e garantias; 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;

(e) remuneração da Instituição Custodiante: a remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (i) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCIs na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (b) parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas devidas à Instituição Custodiante, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Os valores devidos à Instituição Custodiante, poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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 pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora das CCIs, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora das CCIs ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emitente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(f) remuneração do Escriturador do CRI: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Agente de Liquidação dos CRI, parcela anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas



serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;

(g) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por termo de emissão de notas comerciais e por série, a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(h) remuneração do Agente Fiduciário: conforme previsto na Cláusula 10.4 acima;

(i) 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 dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(j) 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 Especial de Investidores dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(k) 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;

(l) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

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

- (n) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (o) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, 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;
- (p) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (q) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (r) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (s) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (t) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (u) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, ordinária ou extraordinária, 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;
- (v) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (w) 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 dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários 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 dos CRI;
- (x) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão 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;

(y) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(z) 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 e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(aa) 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;

(bb) 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 Restrita;

(cc) 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 Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;

(dd) 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; quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI; quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

**13.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**13.4.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 12.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (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 a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação; (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 e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

##### **14.1.1.** Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo

da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por

aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

#### **14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, 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.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

Nos termos da Medida Provisória nº 1.137, de 21 de setembro de 2022 ("MP nº 1.137/2022"), a partir de 01.01.2023, o IRRF incidirá à alíquota zero sobre rendimentos produzidos por CRI constituído para adquirir recebíveis de apenas um cedente ou devedor, desde que se comprove o seu registro em sistema autorizado pelo Banco

Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários e que o investimento do residente ou domiciliado no exterior tenha observado a Resolução CMN nº 4.373/ 2014.

Esse benefício não será aplicável a operações celebradas entre pessoas vinculadas ou a rendimentos auferidos por residente ou domiciliado em Paraíso Fiscal, conforme definição mencionada acima, ou por beneficiário de regime fiscal privilegiado listado no artigo 2º da IN RFB nº 1.037/2010.

De acordo com a legislação, considera-se regime fiscal privilegiado aquele que apresente quaisquer das seguintes características: (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a não residente, sem exigência de realização de atividade econômica substantiva ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva; (iii) não tribute ou tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal) os rendimentos auferidos fora do território; ou (iv) não permita acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens e direitos ou às operações econômicas realizadas.

Além disso, o benefício deixará de ser aplicável se a MP nº 1.137/2022 não for convertida em lei no prazo determinado na Constituição Federal (sessenta dias, prorrogável uma vez por igual período, contando-se o prazo da publicação ocorrida em 22.09.2022 e suspendendo-se quando houver recesso do Congresso Nacional).

#### **14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

##### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

##### Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE**

**15.1. Publicidade:** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://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, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

15.2. As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da cláusula 12 acima.

15.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.4. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**16.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será registrado na B3 na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430 e será custodiado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IV a este Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA– NOTIFICAÇÕES**

**17.1. Comunicações:** Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

*Para a Emissora*

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição

CEP 04.538-001, São Paulo - SP

A/C: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: [operacional@canalsecuritizadora.com.br](mailto:operacional@canalsecuritizadora.com.br)

*Para o Agente Fiduciário*



## **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo – SP

At: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: fiduciario@commcor.com.br

**17.1. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

**17.2.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS**

**18.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

**(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses

dos titulares dos CRI.

**(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:** As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

**(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

**(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**(f) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora:** A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá

ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

**(g)** Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

**(h)** A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

**(i)** Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada", desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

**(j)**

**(k)** Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

**(l)** Risco em Função do Rito de Registro Automático da Oferta: A Oferta dos CRI, está submetida ao rito automático de registro perante a CVM nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pela Distribuidora e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(m)** Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**(n)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado:

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 3.3 deste Termo de Securitização.

**(o)** Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

**(p)** Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

**(q)** O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora, em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

**(r)** Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

**(s)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada no mês de junho de 2023, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise do Contrato de Locação 6º Andar, do Contrato de Locação 7º Andar e do Contrato de Locação Nova Sede, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis Destinação, ou aos antigos proprietários dos Imóveis Destinação.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

**(t)** Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Cotas: A Alienação Fiduciária de Cotas não está devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, tendo sido estipulado prazo para a sua formalização e perfeita constituição nos Termos de Emissão, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático. Assim, caso a Devedora descumpra a obrigação em questão, além da configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, os Titulares dos CRI não gozarão da garantia em questão, o que pode acarretar eventuais perdas investidores eles, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

**(u)** Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além de potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora e/ou das Fiduciantes e afetar negativamente o cumprimento de suas obrigações assumidas no âmbito da Operação.

**(v)** Risco de crédito e capacidade da Devedora de honrar suas obrigações: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrem exclusivamente das Notas Comerciais. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito das Notas Comerciais. A ocorrência de inadimplência e/ou eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

**(w)** Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: Para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador do CRI 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 dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos 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 Especial de Titulares dos CRI, 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 responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

**(x)** Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

**(y)** Risco relacionado à defasagem entre a data de conclusão da Due Diligence e a Data de Emissão dos CRI 1ª Série. A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi finalizada no mês de junho de 2023, por ocasião da emissão dos CRI 1ª Série, não tendo sido atualizada por ocasião da emissão dos CRI 2ª Série, de modo que há o risco de que as contingências apuradas à época e refletidas nesta cláusula não mais reflitam a realidade da Devedora, dos garantidores e/ou dos Imóveis Destinação e do Imóvel Lastro.

## **CLAUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**19.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**19.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**19.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**19.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**19.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas

a qualquer título.

**19.6.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

**19.7.** O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando 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.

**19.8.** 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.

**19.9.** 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.

**19.10.** Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**20.1.** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO**

**21.1.** Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

**21.2.** Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério

exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.



**ANEXO I**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**Tabela A - Características dos Créditos Imobiliários 1ª Série**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 22 de junho de 2023			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ/MF:41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 32.706.879/0001-88							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055							
COMPLEMENTO	7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-001
<b>4. GARANTIAS</b> – Não há. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão, no prazo indicado no Termo de Emissão (conforme abaixo definido) com a seguinte garantia: Alienação Fiduciária de Quotas.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.							
<b>DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, os Fiadores, na qualidade de garantidores, respectivamente (" <u>Termo de Emissão</u> "), por meio da qual a Devedora emitiu 100.000 (cem mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (" <u>Notas Comerciais</u> ").							
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:</b> Os imóveis que terão seus respectivos aluguéis, seja para o							

reembolso ou para o custeio de pagamento futuro dos vincendos, custeados com os recursos captados mediante a emissão das Notas Comerciais, que estão localizados (i) no 6º andar do Edifício San Paolo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, no 20º Subdistrito – Jardim América, CEP 01.452-001, devidamente descrito e caracterizado na matrícula de nº 76.764 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) no 7º andar do Edifício San Paolo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjuntos 71 e 72, no 20º Subdistrito – Jardim América, CEP 01.452-001, devidamente descritos e caracterizados na matrícula de nº 76.765 e 76.766, respectivamente, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) na Avenida Rebouças nº 3.507, bairro Jardim Paulistano, CEP 05401-400, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 107.406 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

## **6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	15 de julho de 2023.
6.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de junho de 2033.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão.
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula apresentada no Termo de Emissão.
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo I do Termo de Emissão.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	Além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor

	total devido.
--	---------------

**Tabela B - Características dos Créditos Imobiliários 2ª Série**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
				São Paulo, 20 de outubro de 2023			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		<b>INTEGRAL</b>	
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ/MF:41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1.009 e 1.010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 32.706.879/0001-88							
ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055							
COMPLEMENTO	7º andar, conj. 71, parte, bairro Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01452-001
<b>4. GARANTIAS</b> – Não há. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão, no prazo indicado no Termo de Emissão (conforme abaixo definido) com a seguinte garantia: Alienação Fiduciária de Quotas.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.							
<b>DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O "Instrumento Particular da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respectivamente ("Termo de Emissão"), por meio da qual a Devedora emitiu 80.000 (oitenta mil) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Notas Comerciais").							
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:</b> O imóvel que terá seus respectivos aluguéis e custos para reforma, seja para o reembolso ou para o custeio de pagamento futuro dos vincendos, custeados com os recursos captados mediante a emissão das Notas Comerciais, que estão localizados na Avenida Rebouças nº 3.507, bairro Jardim Paulistano, CEP 05401-400, devidamente descrito e							

caracterizado na matrícula nº 107.406 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	15 de abril de 2024.
6.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL	Prazo de 4.378 (quatro mil, trezentos e setenta e oito) dias, vencendo-se em 15 de outubro de 2035.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) na Data de Emissão.
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
6.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula apresentada no Termo de Emissão.
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo II abaixo.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8. ENCARGOS	Além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido.

**ANEXO II**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

***Tabela A - Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série***

Número do Evento	Data Base	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Incorpora Juros?	Tai (%)
1	15/07/2023	19/07/2023	Sim	Não	0,5711%
2	15/08/2023	16/08/2023	Sim	Não	0,1775%
3	15/09/2023	18/09/2023	Sim	Não	0,1336%
4	15/10/2023	17/10/2023	Sim	Não	0,2816%
5	15/11/2023	17/11/2023	Sim	Não	0,2432%
6	15/12/2023	18/12/2023	Sim	Não	0,2820%
7	15/01/2024	16/01/2024	Sim	Não	0,4452%
8	15/02/2024	16/02/2024	Sim	Não	0,3470%
9	15/03/2024	18/03/2024	Sim	Não	0,3846%
10	15/04/2024	16/04/2024	Sim	Não	0,4809%
11	15/05/2024	16/05/2024	Sim	Não	0,4682%
12	15/06/2024	18/06/2024	Sim	Não	0,4272%
13	15/07/2024	16/07/2024	Sim	Não	0,5846%
14	15/08/2024	16/08/2024	Sim	Não	0,3570%
15	15/09/2024	17/09/2024	Sim	Não	0,5064%
16	15/10/2024	16/10/2024	Sim	Não	0,6591%
17	15/11/2024	19/11/2024	Sim	Não	0,5092%
18	15/12/2024	17/12/2024	Sim	Não	0,5692%
19	15/01/2025	16/01/2025	Sim	Não	0,7547%
20	15/02/2025	18/02/2025	Sim	Não	0,4987%
21	15/03/2025	18/03/2025	Sim	Não	0,7916%
22	15/04/2025	16/04/2025	Sim	Não	0,6103%
23	15/05/2025	16/05/2025	Sim	Não	0,7768%
24	15/06/2025	17/06/2025	Sim	Não	0,6121%
25	15/07/2025	16/07/2025	Sim	Não	0,7269%
26	15/08/2025	18/08/2025	Sim	Não	0,5583%
27	15/09/2025	16/09/2025	Sim	Não	0,6876%
28	15/10/2025	16/10/2025	Sim	Não	0,6288%
29	15/11/2025	18/11/2025	Sim	Não	0,5889%
30	15/12/2025	16/12/2025	Sim	Não	0,7725%
31	15/01/2026	16/01/2026	Sim	Não	0,7352%
32	15/02/2026	19/02/2026	Sim	Não	0,6249%
33	15/03/2026	17/03/2026	Sim	Não	0,8349%
34	15/04/2026	16/04/2026	Sim	Não	0,7072%
35	15/05/2026	18/05/2026	Sim	Não	0,7765%
36	15/06/2026	16/06/2026	Sim	Não	0,7913%

37	15/07/2026	16/07/2026	Sim	Não	0,6946%
38	15/08/2026	18/08/2026	Sim	Não	0,5945%
39	15/09/2026	16/09/2026	Sim	Não	0,8005%
40	15/10/2026	16/10/2026	Sim	Não	0,7586%
41	15/11/2026	17/11/2026	Sim	Não	0,8031%
42	15/12/2026	16/12/2026	Sim	Não	0,7873%
43	15/01/2027	18/01/2027	Sim	Não	0,8341%
44	15/02/2027	16/02/2027	Sim	Não	0,9631%
45	15/03/2027	16/03/2027	Sim	Não	0,8249%
46	15/04/2027	16/04/2027	Sim	Não	0,7248%
47	15/05/2027	18/05/2027	Sim	Não	0,8981%
48	15/06/2027	16/06/2027	Sim	Não	0,8645%
49	15/07/2027	16/07/2027	Sim	Não	0,8393%
50	15/08/2027	17/08/2027	Sim	Não	0,8934%
51	15/09/2027	16/09/2027	Sim	Não	0,8920%
52	15/10/2027	18/10/2027	Sim	Não	0,9476%
53	15/11/2027	17/11/2027	Sim	Não	1,0634%
54	15/12/2027	16/12/2027	Sim	Não	0,9488%
55	15/01/2028	18/01/2028	Sim	Não	0,8533%
56	15/02/2028	16/02/2028	Sim	Não	1,0677%
57	15/03/2028	16/03/2028	Sim	Não	1,1193%
58	15/04/2028	18/04/2028	Sim	Não	0,9277%
59	15/05/2028	16/05/2028	Sim	Não	1,3061%
60	15/06/2028	19/06/2028	Sim	Não	0,9616%
61	15/07/2028	18/07/2028	Sim	Não	1,0954%
62	15/08/2028	16/08/2028	Sim	Não	1,2124%
63	15/09/2028	18/09/2028	Sim	Não	1,0895%
64	15/10/2028	17/10/2028	Sim	Não	1,3243%
65	15/11/2028	17/11/2028	Sim	Não	1,3002%
66	15/12/2028	18/12/2028	Sim	Não	1,1334%
67	15/01/2029	16/01/2029	Sim	Não	1,3724%
68	15/02/2029	16/02/2029	Sim	Não	1,3930%
69	15/03/2029	16/03/2029	Sim	Não	1,4349%
70	15/04/2029	17/04/2029	Sim	Não	1,4670%
71	15/05/2029	16/05/2029	Sim	Não	1,5641%
72	15/06/2029	18/06/2029	Sim	Não	1,3292%
73	15/07/2029	17/07/2029	Sim	Não	1,5293%
74	15/08/2029	16/08/2029	Sim	Não	1,5135%
75	15/09/2029	18/09/2029	Sim	Não	1,5553%
76	15/10/2029	16/10/2029	Sim	Não	1,8293%
77	15/11/2029	19/11/2029	Sim	Não	1,7109%
78	15/12/2029	18/12/2029	Sim	Não	1,7024%
79	15/01/2030	16/01/2030	Sim	Não	1,9268%
80	15/02/2030	18/02/2030	Sim	Não	1,8152%
81	15/03/2030	18/03/2030	Sim	Não	2,0397%
82	15/04/2030	16/04/2030	Sim	Não	1,9918%
83	15/05/2030	16/05/2030	Sim	Não	2,1769%
84	15/06/2030	18/06/2030	Sim	Não	2,0140%
85	15/07/2030	16/07/2030	Sim	Não	2,2499%

86	15/08/2030	16/08/2030	Sim	Não	2,2247%
87	15/09/2030	17/09/2030	Sim	Não	2,2978%
88	15/10/2030	16/10/2030	Sim	Não	2,5060%
89	15/11/2030	19/11/2030	Sim	Não	2,4855%
90	15/12/2030	17/12/2030	Sim	Não	2,6207%
91	15/01/2031	16/01/2031	Sim	Não	2,7917%
92	15/02/2031	18/02/2031	Sim	Não	2,8006%
93	15/03/2031	18/03/2031	Sim	Não	3,1398%
94	15/04/2031	16/04/2031	Sim	Não	3,2308%
95	15/05/2031	16/05/2031	Sim	Não	3,3772%
96	15/06/2031	17/06/2031	Sim	Não	3,4052%
97	15/07/2031	16/07/2031	Sim	Não	3,6421%
98	15/08/2031	18/08/2031	Sim	Não	3,7093%
99	15/09/2031	16/09/2031	Sim	Não	4,0198%
100	15/10/2031	16/10/2031	Sim	Não	4,1808%
101	15/11/2031	18/11/2031	Sim	Não	4,3605%
102	15/12/2031	16/12/2031	Sim	Não	4,7174%
103	15/01/2032	16/01/2032	Sim	Não	4,9524%
104	15/02/2032	17/02/2032	Sim	Não	5,4129%
105	15/03/2032	16/03/2032	Sim	Não	5,7097%
106	15/04/2032	16/04/2032	Sim	Não	6,0923%
107	15/05/2032	18/05/2032	Sim	Não	6,5477%
108	15/06/2032	16/06/2032	Sim	Não	7,1541%
109	15/07/2032	16/07/2032	Sim	Não	7,7650%
110	15/08/2032	17/08/2032	Sim	Não	8,5261%
111	15/09/2032	16/09/2032	Sim	Não	9,3303%
112	15/10/2032	18/10/2032	Sim	Não	10,5992%
113	15/11/2032	17/11/2032	Sim	Não	12,0587%
114	15/12/2032	16/12/2032	Sim	Não	13,6408%
115	15/01/2033	18/01/2033	Sim	Não	15,9818%
116	15/02/2033	16/02/2033	Sim	Não	19,4960%
117	15/03/2033	16/03/2033	Sim	Não	24,6886%
118	15/04/2033	19/04/2033	Sim	Não	32,8323%
119	15/05/2033	17/05/2033	Sim	Não	49,7693%
120	15/06/2033	17/06/2033	Sim	Não	100,0000%

**Tabela B - Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI 2ª Série**

Número do Evento	Data Base	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Incorporação Juros?	Tai (%)
1	15/04/2024	17/04/2024	Sim	Não	4,1667%
2	15/10/2024	17/10/2024	Sim	Não	4,3478%
3	15/04/2025	17/04/2025	Sim	Não	4,5455%
4	15/10/2025	17/10/2025	Sim	Não	4,7619%
5	15/04/2026	17/04/2026	Sim	Não	5,0000%
6	15/10/2026	19/10/2026	Sim	Não	5,2632%
7	15/04/2027	19/04/2027	Sim	Não	5,5556%

8	15/10/2027	19/10/2027	Sim	Não	5,8824%
9	15/04/2028	19/04/2028	Sim	Não	6,2500%
10	15/10/2028	18/10/2028	Sim	Não	6,6667%
11	15/04/2029	18/04/2029	Sim	Não	7,1429%
12	15/10/2029	17/10/2029	Sim	Não	7,6923%
13	15/04/2030	17/04/2030	Sim	Não	8,3333%
14	15/10/2030	17/10/2030	Sim	Não	9,0909%
15	15/04/2031	17/04/2031	Sim	Não	10,0000%
16	15/10/2031	17/10/2031	Sim	Não	11,1111%
17	15/04/2032	19/04/2032	Sim	Não	12,5000%
18	15/10/2032	19/10/2032	Sim	Não	14,2857%
19	15/04/2033	20/04/2033	Sim	Não	16,6667%
20	15/10/2033	19/10/2033	Sim	Não	20,0000%
21	15/04/2034	19/04/2034	Sim	Não	25,0000%
22	15/10/2034	18/10/2034	Sim	Não	33,3333%
23	15/04/2035	18/04/2035	Sim	Não	50,0000%
24	15/10/2035	17/10/2035	Sim	Não	100,0000%



**ANEXO III**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**TABELA 1 – IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA – CRI 1ª SÉRIE**

<b>Imóvel Lastro (RGI/Endereço)</b>	<b>POSSUI HABITE- SE?</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Imóvel decorrentes de outras fontes de recursos</b>	<b>Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
Avenida Rebouças nº 3507, Jardim Paulistano, objeto da matrícula nº 107.406, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP (" <u>Imóvel Lastro</u> ")	não	96.587.987,56	96,6%	3.412.012,44	Não

**ANEXO III**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA – CRI 1ª SÉRIE**

Imóvel Lastro (RGI/En dereço)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Imóveis	1.640.000 ,00	2.460.000 ,00	3.732.000 ,00	4.368.000 ,00	5.003.648 ,00	5.321.472 ,00	5.463.377 ,92	5.534.330 ,88	5.681.913 ,04	5.755.704 ,12	5.909.189 ,56
	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	Total
	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	2033	2033	
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
	5.985.932 ,28	6.145.557 ,14	6.225.369 ,57	6.391.379 ,43	6.474.384 ,35	6.647.034 ,60	6.733.359 ,73	1.115.334 ,95	0	0	96.587.98 7,56

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

**ANEXO III**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**TABELA 3 – DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO– CRI 1ª SÉRIE**

EMPREEDIMENTO (mat/RGI/Endereço)	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DOCUMENTO	DATA DE PAGAMENTO	Valor Líquido NF	VALOR DO REEMBOLSO
Conjuntos 71 e 72, com 540 m <sup>2</sup> de área total, localizados no 7º andar do Edifício San Paulo, situado na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, Jardim Paulistano, registrados nas matrículas nº 56.765 e 76.766 respectivamente, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Comprovante de pagamento	julho-21	91.716	91.716
	Aluguel	Comprovante de pagamento	agosto-21	79.608	79.608
	Aluguel	Comprovante de pagamento	setembro-21	79.608	79.608
	Aluguel	Comprovante de pagamento	outubro-21	79.608	79.608
	Aluguel	Comprovante de pagamento	novembro-21	111.324	111.324
	Aluguel	Comprovante de pagamento	dezembro-21	111.324	111.324
	Aluguel	Comprovante de pagamento	janeiro-22	105.924	105.924
	Aluguel	Comprovante de pagamento	fevereiro-22	100.524	100.524
	Aluguel	Comprovante de pagamento	março-22	105.924	105.924
	Aluguel	Comprovante de pagamento	abril-22	105.924	105.924
	Aluguel	Comprovante de pagamento	maio-22	105.924	105.924
	Aluguel	Comprovante de pagamento	junho-22	105.924	105.924
	Aluguel	Comprovante de pagamento	julho-22	106.048	106.048
	Aluguel	Comprovante de pagamento	agosto-22	111.324	111.324
	Aluguel	Comprovante de pagamento	setembro-22	111.324	111.324
	Aluguel	Comprovante de pagamento	outubro-22	111.324	111.324
	Aluguel	Comprovante de pagamento	novembro-22	120.510	120.510
	Aluguel	Comprovante de pagamento	dezembro-22	120.510	120.510
Aluguel	Comprovante de pagamento	janeiro-23	120.510	120.510	

	Aluguel	Comprovante de pagamento	fevereiro-23	120.510	120.510
	Aluguel	Comprovante de pagamento	março-23	120.510	120.510
	Aluguel	Comprovante de pagamento	abril-23	120.510	120.510
	Aluguel	Comprovante de pagamento	maio-23	120.510	120.510
	Aluguel	Comprovante de pagamento	junho-23	120.510	120.510
Conjunto 62, com 199,32 m <sup>2</sup> de área privativa, localizados no 6º andar do Edifício San Paulo, situado na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, Jardim Paulistano, registrado na matrícula nº 76.764, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Comprovante de pagamento	outubro-21	36.000	36.000
	Aluguel	Comprovante de pagamento	novembro-21	36.000	36.000
	Aluguel	Comprovante de pagamento	dezembro-21	36.000	36.000
	Aluguel	Comprovante de pagamento	janeiro-22	36.000	36.000
	Aluguel	Comprovante de pagamento	fevereiro-22	36.000	36.000
	Aluguel	Comprovante de pagamento	março-22	36.000	36.000
	Aluguel	Comprovante de pagamento	abril-22	36.000	36.000
	Aluguel	Comprovante de pagamento	maio-22	36.000	36.000
	Aluguel	Comprovante de pagamento	junho-22	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	julho-22	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	agosto-22	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	setembro-22	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	outubro-22	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	novembro-22	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	dezembro-22	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	janeiro-23	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	fevereiro-23	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	março-23	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	abril-23	41.276	41.276
	Aluguel	Comprovante de pagamento	maio-23	41.276	41.276
Aluguel	Comprovante de pagamento	junho-23	41.276	41.276	
<b>TOTAL</b>					<b>3.412.012,44</b>

**TABELA 1 – IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA– CRI 2ª SÉRIE**

<b>Imóvel Lastro (RGI/Endereço)</b>	<b>POSSUI HABITE- SE?</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b>	<b>Montante de recursos destinados ao Imóvel decorrentes de outras fontes de recursos</b>	<b>Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
Avenida Rebouças nº 3507, Jardim Paulistano, objeto da matrícula nº 107.406, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP ("Imóvel Lastro")	não	R\$ 80.599.557,58	100%	R\$ 0,00	Sim

**ANEXO III**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA – CRI 2ª SÉRIE**

<i>Imóvel Lastro (RGI/En dereço)</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2028</b>
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
<i>Imóveis</i>	17.405.349,20	4.655.147,94	492.822,87	190.757,85	406.620,69	259.098,86	326.464,35	297.365,67	368.472,13	338.418,78	413.462,95
	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	
	<b>2029</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2033</b>	
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	
	382.426,15	461.614,73	429.564,99	513.115,17	480.022,26	568.162,26	533.995,18	6.424.545,77	7.594.385,88	7.879.175,35	
	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<i>1º semestre fiscal</i>	<i>2º semestre fiscal</i>	<b>Total</b>						
	<b>2034</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2035</b>							
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$						
	7.936.133,24	8.233.738,24	8.293.259,24	5.715.437,83	80.599.557,58						

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.





#### ANEXO IV

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

#### *Declaração da Emissora*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato devidamente representada de acordo com seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 48ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, e que contarão com a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da sua 48ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e 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 1ª Série da 48ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda*" celebrado entre a Emissora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("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 do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 20 de outubro 2023.

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome: Nathalia Machado Loureiro  
CPF/MF: 104.993.467-93  
Cargo: Diretora

**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

***Declaração do Distribuidor***

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.055, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente "**Emissora**"), na qualidade de instituição intermediária da Oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 48ª Emissão, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

**GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Coordenado Líder*

---

Nome: Miguel Russo Neto  
CPF/MF: 251.466.958-81

---

Nome: Rogerio Toledo Goulart  
CPF/MF: 269.175.408-11

**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

***Declaração da Instituição Custodiante***

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 48ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 22 de junho 2023 entre a Emissora e **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

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

---

Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito  
Cargo: Procuradora  
CPF: 452.343.128-01

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
Cargo: Procurador  
CPF: 058.133.117-69

## ANEXO VII

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

### ***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004  
CNPJ nº: 01.788.147/0001-50  
Representado neste ato por: Luiz Henrique Mansur de Paula  
Número do Documento de Identidade: RG nº 34.261.857-X  
CPF nº: 365.669.898-89

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 48ª  
Número da Séries: 1ª e 2ª  
Emissor: Canal Companhia de Securitização  
Quantidade: 100.000 (cem mil) relativo à 1ª Série e 80.000 (oitenta mil) relativo à 2ª Série  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome: Luiz Henrique Mansur de  
Paula  
Cargo: Diretor  
CPF/MF: 365.669.898-89

---

Nome: Flaviano Mendes de Sousa  
Cargo: Procurador  
CPF/MF: 281.053.588-40



**ANEXO VIII****AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.*****Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua***

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

<b>Tip o</b>	<b>Código IF</b>	<b>Valor</b>	<b>Quantid ade</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Emiss ão</b>	<b>Sér ie</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Vencime nto</b>	<b>Apelido</b>	<b>Inadimplemento no Período</b>
CRI	22C1024589	30.000.000,00	30.000	DI + 4,25%	1	1	14/03/2022	16/03/2027	CRI Arquiplan	N/A
CRI	22F0930417	13.442.000,00	13.442	IPCA + 9%	4	1	20/06/2022	15/05/2032	CRI Amigão	N/A
CR A	CRA0220073L	33.500.000,00	33.500	DI + 4,80% / 6,50% / 15,00%	5	1,2,3	22/06/2022	05/05/2028	CRA Ponto Rural	N/A
CRI	22H1333201	19.500.000,00	19.500	IPCA + 15,39%	8	1	17/08/2022	20/08/2026	CRI Oxe	N/A
CRI	22I1049939	57.700.000,00	57.700	IPCA + 12,68%	10	1 e 2	16/09/2022	20/09/2029	CRI Hospital Casa	N/A
CRI	22K1448235	10.500.000,00	10.500	IPCA + 13,5%	20	1	23/11/2022	20/03/2031	CRI Miríade	N/A
CRI	22L1414297	67.000.000,00	67.000	DI + 13,65%	22	1	21/12/2022	21/12/2027	CRI De Santi	N/A
CR A	CRA02200EO0	100.000.000,00	100.000	DI + 5% / 9%	23	Até 6	21/12/2022	25/11/2027	CRA Indigo	N/A
CRI	22L1668403	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68%	25	1	23/12/2023	20/12/2027	CRI Vitória Tower	N/A
CRI	23B1476702	81.927.000,00	81.927	IPCA + 11%	36	1 e 2	27/02/2023	16/02/2033	CRI Socicam	N/A
CRI	23C0315384	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,5% / 11,5%	38	1 e 2	10/03/2023	22/02/2038	CRI San Gerardo	N/A

CR A	CRA02300 40I	16.000.000 ,00	16.000	IPCA + 11% / 16%	39	1 e 2	10/03/2023	15/03/20 33	CRA Marcos Valle	N/A
CR A	CRA02300 5K1	115.000.00 0,00	115.000	DI + 4,00%	40	1	22/03/2023	25/03/20 30	CRA Bandeirantes	N/A
CRI	23D12936 68	42.000.000 ,00	42.000	IPCA + 10%	44	1,2, 3	17/04/2023	16/10/20 28	CRI MS Avivah	N/A
CRI	23D15576 66	112.139.00 0,00	112.139	IPCA + 10%	45	1	20/04/2023	19/04/20 28	CRI Porte	N/A
CRI	23E12265 16	47.800.000 ,00	47.800	IPCA + 9,00%	46	1	09/05/2023	17/05/20 33	GRU Elementos	N/A
CRI	23E20942 05	21.000.000 ,00	21.000	IPCA + 14,00%	47	1	30/05/2023	15/06/20 26	CRI LT Empreend.	N/A
CRI	23F15232 86	12.000.000 ,00	12.000	DI + 5,00%	52	1	13/06/2023	06/07/20 23	Real Supermercado s	N/A

## ANEXO IX

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

#### Despesas Flat - 1ª série

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BRUTO
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	FLAT	R\$ 24.652,00
ANBIMA	Registro da Base de Dados	FLAT	R\$ 4.397,00
B3   CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 23.000,00
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	R\$ 30.000,00
Canal	Emissão	FLAT	R\$ 53.782,72
Canal	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.498,54
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	R\$ 65.000,00
Vórtx	Escriturador da NC	ANUAL	R\$ 7.171,03
Vórtx	Registro Lastro (NC e CCI)	FLAT	R\$ 5.975,86
Commcors	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 19.351,17
UHY	Auditoria	ANUAL	R\$ 4.664,72
Vórtx	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 8.854,45
Vórtx	Agente Liquidante + Escriturador dos CRI	ANUAL	R\$ 13.281,68
Guararapes	Contador	MENSAL	R\$ 300,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 61,00
B3   CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 277,20
B3   CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 2.300,00
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>R\$ 266.567,37</b>

#### Despesas Flat - 2ª série

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BRUTO	RETENÇÃO
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	FLAT	9.860,80	9.860,80
ANBIMA	Registro da Base de Dados	FLAT	1.758,80	1.758,80
B3   CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	9.200,00	9.200,00
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	12.000,00	12.000,00
Canal	Emissão	FLAT	29.879,29	29.879,29
Canal	Taxa de Gestão	MENSAL	583,09	0,00
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	35.000,00	35.000,00
Vórtx	Escriturador da NC	ANUAL	9.561,37	9.561,37
Vórtx	Registro Lastro (NC e CCI)	FLAT	5.975,86	5.975,86
Commcors	Agente Fiduciário	FLAT	19.351,17	0,00
Vórtx	Instituição Custodiante	FLAT	8.854,45	8.854,45
Vórtx	Agente Liquidante + Escriturador dos CRI	ANUAL	6.640,84	6.640,84
B3   CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	277,20	0,00
B3   CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	920,00	0,00
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>149.862,87</b>	<b>128.731,41</b>



## ANEXO X

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 48ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

#### *Declaração da Instituição Custodiante*

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 48ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 22 de junho 2023 entre a Emissora e **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

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

---

Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito  
Cargo: Procuradora  
CPF: 452.343.128-01

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
Cargo: Procurador  
CPF: 058.133.117-69

