



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª
(NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA**



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

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

CEP 04.538-001, São Paulo – SP

e

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

Agente Fiduciário



**LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN
INCORPORAÇÃO 002 LTDA.**

Datado de 07 de maio de 2024.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, como companhia Securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definido):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definida):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”);

Resolvem celebrar o presente “*Termo de Securitização para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por SPE Garden Incorporação 002 Ltda.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Securitizadora, de acordo com o artigo 17, parágrafo único da Lei nº 14.430/22, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, a Resolução CVM 60, demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

“Agente Fiduciário” Significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.

“Agente de Liquidação” significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São

Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.

“Alienação Fiduciária de Imóveis”

Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1(ii) abaixo.

“Alienação Fiduciária de Quotas”

Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1(iii) abaixo.

“ANBIMA”

Significa a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais.

“Aplicações Financeiras Permitidas”:

significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha, incluindo, sem limitação, Banco BTG Pactual S.A. e Banco XP S.A. ou outras entidades a eles afiliadas; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com instituições financeiras de primeira linha, incluindo, sem limitação, Banco BTG Pactual S.A. e Banco XP S.A. ou outras entidades a eles afiliadas; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária.

“Assembleia Especial”

Significa a assembleia especial dos Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização.

“Auditor Independente”

Significa o auditor responsável pela auditoria da Emissora e dos Patrimônios Separados, qual seja, **UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Lucídio Cabral de Mello Neto, 850, bloco 3 - salas. 1301 a 1305, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77, ou outro auditor independente que venha a substituí-la, contratada pela Securitizadora para ser a responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, ou quem vier a sucedê-la.

| | |
|--|--|
| “ <u>Aval</u> ” | Significa a garantia fidejussória prestada, no âmbito do Instrumento de Emissão, na forma de aval, pelos Avalistas, na qualidade de responsáveis solidários com a Devedora pelo cumprimento das Obrigações Garantidas, sem quaisquer benefícios de ordem. |
| “ <u>Avalistas</u> ” | Significa, em conjunto, os Avalistas Pessoas Físicas e os Avalistas Pessoas Jurídicas. |
| “ <u>Avalistas Pessoas Físicas</u> ” | Significa, em conjunto, (i) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES , brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado Rua dos Salgueiros, Quadra 14, Lote 7, Zona Baixa, Jardins Valência, CEP: 74885-860, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrito no Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 942.612.961-87 e portador da Cédula de Identidade sob o nº 4114727 DGPC GO; e (ii) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado Rua Cuiabá, QD. 118, LT. 01, Nº 180, Apto. 2404, Setor Parque Amazônia, CEP: 74.843-070, na Cidade de Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrito no CPF/MF sob o nº 726.209.191-34 e com carteira de identidade sob o nº 4114727 DGPC GO. |
| “ <u>Avalistas Pessoas Jurídicas</u> ” | Significa, em conjunto, (i) MAGEN CONSTRUTORA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 233, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08; e (ii) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua Marialva, nº 219, Quadra 17, Lote 03, Vila Rosa, CEP 74.843-610, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08. |
| “ <u>B3</u> ” | Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira. |
| “ <u>BACEN</u> ” | significa o Banco Central do Brasil. |

| | |
|--|---|
| " <u>Brasil</u> " ou " <u>País</u> " | significa a República Federativa do Brasil. |
| " <u>CCI</u> " | significa as 5 (cinco) Cédulas de Crédito Imobiliário, emitida pela Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representação dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definida abaixo). |
| " <u>CETIP21</u> " | significa o CETIP21 – TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , administrado e operacionalizado pela B3. |
| " <u>Cessão Fiduciária</u> " | significa a cessão fiduciária, constituída pela Emitente, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante formalização e registro do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido). |
| " <u>Código ANBIMA</u> " | Significa o " <i>Código ANBIMA para Ofertas Públicas</i> ", em vigor desde 1º de fevereiro de 2024. |
| " <u>Código Civil</u> " | Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. |
| " <u>Código de Processo Civil</u> " | Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. |
| " <u>Condições Precedentes de Desembolso</u> " | Tem o significado previsto no Instrumento de Emissão. |
| " <u>Conta Centralizadora</u> " | Significa a conta corrente n.º 45204-8, mantida na agência n.º 3100 junto ao Banco Itaú S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora ou, conforme o caso, pelos Avalistas. |
| " <u>Conta de Livre Movimentação</u> " | Significa a conta corrente n.º 3526-8, mantida na agência n.º 1842 junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora ou outra conta de titularidade da Devedora previamente indicada, na qual serão liberados os recursos a que fizer jus a Devedora, no âmbito da Emissão, a qual poderá ser modificada a exclusivo critério da Emitente, independentemente de realização de Assembleia Geral, por outra conta corrente que venha a ser informada por escrito |

pela Emitente.

| | |
|---|--|
| "Conta Vinculada" | Significa a conta vinculada conta corrente n.º 374078-9, mantida na agência n.º 0001 do Banco Banco Arbi S.A., de titularidade da Emitente, movimentada exclusivamente pela Securitizadora, destinada ao recebimento dos valores decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente. |
| "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis" | Significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> " celebrado, nesta data, entre a Emitente e a Securitizadora. |
| "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas" | Significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> " celebrado, nesta data, entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas Pessoas Jurídicas. |
| "Contrato de Cessão Fiduciária" | Significa o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças</i> ", celebrado, nesta data, entre a Emitente e a Securitizadora, bem como seus eventuais aditamentos. |
| "Contratos de Garantia" | Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. |
| "Coordenador Líder" | Significa a CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada. |
| "Créditos Imobiliários" | Significa todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas, fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Emitente por força da emissão das Notas Comerciais e constituição de suas garantias, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentação aplicáveis, os quais compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável. |

| | |
|--|--|
| <p><u>"CRI"</u></p> | <p>Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 99ª (nonagésima nona) emissão, em 5 (cinco) séries, da Securitizadora, quando denominados em conjunto, emitidos pela Securitizadora, conforme descritos neste Termo de Securitização, lastreados exclusivamente nos Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais, nos termos do artigo 18, parágrafo único, da Lei nº 14.430/22, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e da Resolução CVM 60.</p> |
| <p><u>"CRI em Circulação"</u></p> | <p>Significa, para fins de quórum em Assembleia Especial, (i) até a quitação integral dos CRI subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade: (i) da Securitizadora, da Devedora, dos Avalistas, incluindo seus sócios, diretores, funcionários ou partes e pessoas relacionadas respectivamente (direta ou indiretamente); (ii) dos prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) de sociedades ligadas à Securitizadora, à Devedora, aos Avalistas, ou ainda de fundos de investimentos administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico da Securitizadora e/ou dos Avalistas; e (iv) de qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses dos Titulares dos CRI.</p> |
| <p><u>"Cronograma Indicativo"</u></p> | <p>Significa o cronograma, parte integrante do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais na forma do Anexo VII deste Termo de Securitização, que demonstra a capacidade da Devedora em alocar os recursos oriundos das Notas Comerciais, observada a Destinação dos Recursos, até a Data de Vencimento dos CRI.</p> |
| <p><u>"Data de Aniversário"</u></p> | <p>Considera-se "Data de Aniversário" toda Data de Pagamento dos CRI, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente.</p> |
| <p><u>"Data de Emissão das Notas Comerciais"</u></p> | <p>Significa o dia 07 de maio de 2024.</p> |
| <p><u>"Data de Emissão dos CRI"</u></p> | <p>Significa o dia 07 de maio de 2024.</p> |
| <p><u>"Data de Pagamento"</u></p> | <p>Significa as datas em que os juros e a amortização dos CRI</p> |

são devidas, conforme Anexo II do presente Termo de Securitização.

| | |
|---|---|
| <u>“Despesas”</u> | Significa as despesas listadas no Anexo III ao presente instrumento. |
| <u>“Despesas Flat”</u> | Significa as despesas iniciais da Operação, conforme descritas no Anexo III ao presente Termo de Securitização. |
| <u>“Devedora”</u> ou <u>“Emitente”</u> | Significa a SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 233, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.351.382/0001-85. |
| <u>“Dias Úteis”</u> ou <u>“Dia Útil”</u> | Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. |
| <u>“Direitos Cedidos Fiduciariamente”</u> | Significa os (i) os Recebíveis; (ii) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) direitos sobre a Conta Vinculada; e (iv) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária. Significa os Direitos Cedidos Fiduciariamente que preencherem integral e cumulativamente, os requisitos abaixo, conforme verificados pelo Servicer: |
| <u>“Direitos Creditórios Elegíveis”</u> | (i) serem oriundos de Contratos de Venda e Compra que não tenham parcelas vencidas há mais de 120 (cento e vinte) dias, conforme apontado no Relatório de Monitoramento; (ii) serem oriundos de Contratos de Venda e Compra das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário; e (iii) formalização e apresentação do Contrato de Venda e Compra ao Servicer. |
| <u>“Documentos da Operação”</u> | Significa, quando denominados em conjunto, (i) o Instrumento de Emissão; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) a Escritura de Emissão de CCIs; (iii) o presente Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (vi) Contrato de Depositário e eventuais aditamentos; (vi) outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação, bem como seus respectivos aditamentos. |

| | |
|---|---|
| <u>"Efeito Adverso Relevante"</u> | Significa qualquer evento ou situação que possa causar: (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou reputacional), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora, bem como dos Avalistas e de seu Grupo Econômico; ou (ii) qualquer evento ou situação que possa afetar negativamente, de forma justificada, a capacidade da Devedora e/ou das Avalistas de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais; e/ou (iii) a ilegalidade, invalidade e/ou inexequibilidade do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, assim como dos direitos da Securitizadora, constantes em tais documentos, conforme declarada por sentença transitada em julgado. |
| <u>"Emissão"</u> | significa a emissão da série única da 99ª (nonagésima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com instituição de Regime Fiduciário e de Patrimônio Separado, conforme regulada pelo Termo de Securitização. |
| <u>"Empreendimento Imobiliário"</u> | significa o empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Emitente |
| <u>"Escritura de Emissão de CCI"</u> | Significa o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado na presente data, por meio do qual a CCI foi emitida pela Securitizadora. |
| <u>"Evento de Vencimento Antecipado"</u> | Significa, em conjunto, o Evento de Vencimento Antecipado Automático e o Evento de Vencimento Antecipado Não Automático. |
| <u>"Evento de Vencimento Antecipado Automático"</u> | Significa os eventos que ensejarão o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, conforme previstos no Instrumento de Emissão. |
| <u>"Evento de Vencimento Antecipado Não Automático"</u> | Significa os eventos que ensejarão o vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, conforme previstos no Instrumento de Emissão. |
| <u>"Escriturador"</u> | Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE |

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, responsável pela escrituração da Emissora.

| | |
|--|---|
| <u>"Fundo de Despesas"</u> | Tem o significado previsto na Cláusula 19.1 abaixo. |
| <u>"Fundo de Obras"</u> | Tem o significado previsto na Cláusula 19.3 abaixo. |
| <u>"Fundo de Reserva"</u> | Tem o significado previsto na Cláusula 19.1 abaixo. |
| <u>"Garantias"</u> | Significa, quando mencionados em conjunto, (i) o Aval; e (ii) as Garantias Reais, constituídas ou a serem constituídas diretamente em favor do Securitizadora, no âmbito da emissão. |
| <u>"Garantias Reais"</u> | significa, quando referidas em conjunto: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) a Cessão Fiduciária, constituídas ou a serem constituídas diretamente em favor do Securitizadora, no âmbito da emissão. |
| <u>"Grupo Econômico"</u> : | Significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente, as sociedades controladas ou coligadas, o controlador (ou grupo de controle) e sociedades sob controle comum, de acordo com a definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. |
| <u>"IBGE"</u> | Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| <u>"IGPM"</u> | Significa o Índice Geral de Preços do Mercado calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| <u>"Imóvel"</u> | significa o imóvel que será onerado em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de titularidade da Emitente. |
| <u>"Índice de Liquidez de Garantias"</u> | Tem o significado que lhe é atribuído no Instrumento de Emissão. |

| | |
|---------------------------------------|---|
| “ <u>Investidores Profissionais</u> ” | significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30. |
| “ <u>Investidores Qualificados</u> ” | significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30. |
| “ <u>Instituição Custodiante</u> ” | Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada. |
| “ <u>Instrumento de Emissão</u> ” | Significa o <i>"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Cinco Séries, para Colocação Privada, da SPE Garden Incorporação 002 Ltda."</i> , celebrado em 07 de maio de 2024, entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas, por meio do qual a Devedora emitiu as Notas Comerciais, subscritas pela Securitizadora. |
| “ <u>IOF/Câmbio</u> ” | Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio. |
| “ <u>IOF/Títulos</u> ” | significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. |
| “ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” | Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, dispõe sobre as Sociedades por Ações. |
| “ <u>Lei nº 10.931/04</u> ” | Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, dispõe sobre a cédula de crédito imobiliário e outras avenças. |
| “ <u>Lei nº 14.430/22</u> ” | Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada. |

“Leis Anticorrupção”

significa a legislação brasileira contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação: (i) Lei 9.613; (ii) Lei 12.846; (iii) Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; (iv) Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022; (v) U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*; (vi) *Organisation for Economic Co-operation and Development Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*; e (vii) o *United Kingdom Bribery Act 2010*, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição relacionada a esta matéria.

“Notas Comerciais”

significa as notas comerciais para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Emitente, que lastrearão a emissão dos CRI.

“Obrigações Garantidas”

Significa todas as obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, encargos moratórios, multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI.

“Oferta”

Significa a oferta pública de distribuição dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, a qual (i) é destinada aos Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) estará sujeita ao rito de registro automático perante a CVM;

| | |
|------------------------------------|--|
| <u>“Operação”</u> | Significa, quando referidas em conjunto: (i) a Emissão; (ii) a Operação de Securitização; e (iii) a Oferta. |
| <u>“Operação de Securitização”</u> | significa a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, pela Securitizadora, consubstanciada na forma disposta neste Termo de Securitização. |
| <u>“Ordem de Pagamentos”</u> | significa a ordem de alocação dos recursos mantidos no Patrimônio Separado, conforme disposto na Cláusula Nona deste Termo de Securitização. |
| <u>“Patrimônio Separado”</u> | Significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e (iii) respectivos bens e/ou direitos e garantias decorrentes dos itens “(i)” e “(ii)”, anteriores, conforme aplicável, e das Aplicações Financeiras Permitidas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI. |
| <u>“Período de Capitalização”:</u> | significa o intervalo de tempo que, se inicia (i) a partir da Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período (exclusive), tudo conforme datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI ou do seu vencimento antecipado, conforme o caso. Caso a data presente no Anexo II não seja Dia Útil, será considerado o próximo Dia Útil subsequente. |
| <u>“Preço de Subscrição”</u> | Significa o Valor Total da Emissão, a ser pago pela Securitizadora à Devedora, com os recursos captados por meio da Oferta em contrapartida à aquisição das Notas Comerciais, após terem sido deduzidos os valores necessários, observado o disposto neste Termo de Securitização, para: (i) pagamento das Despesas <i>Flat</i> ; (ii) constituição do Fundo de Despesas; |

(iii) constituição do Fundo de Reserva; e (iv) constituição do Fundo de Obras.

| | |
|--|--|
| <u>“Primeira Data de Integralização”</u> | Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI. |
| <u>“Recebíveis”:</u> | significa a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário. |
| <u>“Regime Fiduciário”</u> | significa, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, o regime fiduciário constituído pela Securitizadora sobre o Patrimônio Separado em favor dos Titulares dos CRI. |
| <u>“Relatório de Medição”:</u> | Significa o relatório de medição de obras realizadas no Empreendimento Imobiliário, informando os custos financeiros incorridos e efetivamente empregados na obra, assim como o estoque verificado em obra juntamente, através das notas fiscais enviadas mensalmente. Esse relatório é elaborado mensalmente pelo Servicer, com base no cronograma físico-financeiro das obras, e entregue à Emitente, com cópia à Securitizadora. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento Imobiliário e, conseqüentemente, para liberação de recursos do Fundo de Obras à Emitente. |
| <u>“Relatório de Medição Inicial”</u> | significa o relatório de medição inicial das obras dos do Empreendimento Imobiliário, elaborado e emitido pelo Servicer, conforme Anexo. VII do Instrumento de Emissão |
| <u>“Relatório de Monitoramento”:</u> | significa o relatório de monitoramento elaborado e enviado mensalmente pelo Servicer à Emitente, com cópia para a Securitizadora, em cada Data de Apuração (conforme definido no Instrumento de Emissão), e que conterà as informações complementares necessárias para a apuração do Índice de Liquidez de Garantias, quais sejam: (i) identificação dos Direitos Creditórios Elegíveis; (ii) valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis à Remuneração dos CRI; (iii) memória de cálculo do item (ii) e do Índice de Liquidez de Garantias; (iv) identificação das unidades autônomas disponíveis para comercialização na Data de Apuração, bem como seus valores |

| | |
|---------------------------------|---|
| | de avaliação, os quais serão atualizados anualmente na forma prevista nestas Notas Comerciais. |
| <u>“Relatório do Servicer”</u> | significa, quando referido em conjunto, o Relatório de Medição e o Relatório de Monitoramento. |
| <u>“Resolução CVM 30”</u> | Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente. |
| <u>“Resolução CVM 17”</u> | Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário. |
| <u>“Resolução CVM 60”</u> | Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM. |
| <u>“Resolução CVM 160”:</u> | Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados. |
| <u>“Servicer”</u> | Significa a PLATAFORMA TRINUS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00. |
| <u>“Titulares dos CRI”</u> | Significa os Investidores Profissionais que venham a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta, ou ainda os Investidores Qualificados e público em geral que venham a adquirir os CRI no mercado secundário, observada as restrições de negociações estabelecidas na regulamentação aplicável. |
| <u>“Valor Total da Emissão”</u> | Significa o valor total da Emissão, correspondente, ao montante de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). |

1.1.1. Os termos em maiúsculas nessa escritura que, eventualmente, não se encontrem definidos acima ou nesse Termo de Securitização têm o significado dado a eles nos demais Documentos da Operação.

1.2. *Autorização da Emissora.* A emissão dos CRI foi devidamente aprovada de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora em 07 de maio de 2024, cuja ata foi protocolada na JUCESP.

1.3. *Autorização da Devedora.* A emissão das Notas Comerciais e a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis são realizadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Devedora, realizada na data de 07 de maio de 2024, por meio da qual foram aprovadas: (i) as condições da Emissão, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195 e a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) a autorização para a administração da Devedora praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Devedora para a consecução da Emissão, incluindo a celebração do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais ("Aprovação Societária da Emitente").

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. *Vinculação dos Créditos Imobiliários.* A Securitizadora realiza neste ato e pelo presente Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, exclusivamente aos CRI 1ª Série, CRI 2ª Série, CRI 3ª Série, CRI 4ª Série e CRI 5ª Série, respectivamente, objeto desta Emissão, cujas características são as descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. A Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.1.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, destinam-se exclusivamente a viabilizar a emissão dos CRI, aos quais estarão vinculados até a integral liquidação dos CRI, de modo que, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e a sua conformação, conforme estabelecida no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, na CCI, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI, o que poderá comprometer a viabilidade da Oferta.

2.1.3. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante.

2.1.3.1. A CCI foi devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.2. *Valor dos Créditos Imobiliários.* Na Data de Emissão do CRI, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes das Notas Comerciais, ora vinculados aos CRI, possuem valor

total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

2.3. *Lastro dos CRI.* Para fins do artigo 22 da Lei nº 14.430/22, a Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados exclusivamente pelas CCI, emitida pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

2.4. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, 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 Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.4.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.4.2. *Custódia.* A Escritura de Emissão da CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04.

2.4.2.1. A atuação da Instituição Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição 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.

2.5. *Demais Características dos Créditos Imobiliários.* As demais características dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa constam do Anexo I deste Termo de Securitização, na forma do artigo 19 da Lei nº 10.931/04 e do item 2 do anexo III da Resolução CVM 60.

2.6. *Aquisição dos Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários foram adquiridos por meio da subscrição das Notas Comerciais pela Securitizadora. A Emissora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, efetuará a integralização das Notas Comerciais e, portanto, o desembolso dos valores decorrentes da emissão das Notas Comerciais, observado o cumprimento de cada uma das Condições Precedentes de Desembolso, mediante crédito na Conta Vinculada, observados os descontos dos valores previstos na Cláusula 2.6.1 abaixo.

2.6.1. Caberá à Securitizadora a verificação do atendimento às respectivas Condições Precedentes de Desembolso, observado o disposto neste Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

2.6.2. A Emissora realizará o desembolso dos valores decorrentes da emissão das Notas Comerciais, com os recursos obtidos com a integralização dos CRI descontando, na Primeira Data de Integralização, os valores para: (a) eventuais complementações que sejam necessárias do Fundo de Despesas; (b) os valores necessários para a composição do Fundo de Reserva; (c) o restante para o Fundo de Obras ("Preço de Subscrição Demais Séries" e quando referido em conjunto e indistintamente com o Preço de Subscrição Primeira Série, o "Preço de Subscrição").

2.6.3. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de integralização dos CRI, a exclusivo critério do Coordenador Líder, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária entre as Notas Comerciais em cada Data de Integralização.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i)** Emissão: Esta é a 99ª (nonagésima nona) emissão de CRI da Emissora.
- (ii)** Séries: Esta Emissão será realizada em 5 (cinco) séries.
- (iii)** Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de até 60.000 (sessenta mil) CRI, sendo (a) 12.000 (doze mil) CRI da Primeira Série; (b) 12.000 (doze mil) CRI da

Segunda Série; (c) 12.000 (doze mil) CRI da Terceira Série; (d) 12.000 (doze mil) CRI da Quarta Série; e (e) 12.000 (doze mil) CRI da Quinta Série, observado que não será admitida a Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

- (iv)** Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão, corresponde até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão.
- (v)** Devedora dos Créditos Imobiliários: SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., acima qualificada.
- (vi)** Garantias: Os CRI não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos (i) pela Cessão Fiduciária; (ii) pela Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) pela Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) pelo Aval.
- (vii)** Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (viii)** Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 07 de maio de 2024.
- (ix)** Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de 1.450 (um mil e quatrocentos e cinquenta) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26 de abril de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI").
- (x)** Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xi)** Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (xii)** Atualização Monetária: Os CRI serão objeto de atualização monetária, conforme fórmula e hipóteses previstas na Cláusula 5 abaixo.
- (xiii)** Remuneração: Os CRI de cada série farão jus à respectiva Remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, conforme fórmula e hipóteses previstas na Cláusula 5 abaixo.
- (xiv)** Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será amortizado

em parcela única, devida na Data de Vencimento dos CRI, conforme Anexo II ao presente Termo de Securitização.

- (xv)** Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será paga mensalmente nas Datas de Pagamento, conforme cronograma previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização ("Data de Pagamento da Remuneração").
- (xvi)** Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 8.2 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 e seguintes, da Lei nº 14.430/22.
- (xvii)** Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xviii)** Subordinação: Os CRI não gozarão de prioridade entre si.
- (xix)** Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xx)** Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
- (xxi)** Encargos Moratórios: O atraso no pagamento de qualquer importância devida pela Emissora, inclusive na hipótese de declaração de vencimento antecipado, seja referente ao Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, seja referente aos encargos previstos, sem prejuízo da Remuneração, implicará na obrigação da Devedora de pagar à Emissora, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI ("Encargos Moratórios"): (a) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante do débito apurado, incluídos os encargos acima.
- (xxii)** Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
- (xxiii)** Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo

relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

- (xxiv)** Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
- (xxv)** Classificação dos CRI: Nos termos das Regras ANBIMA para Classificação dos CRI, os CRI são classificados de acordo com as características dos Créditos Imobiliários, conforme segue:
- (a) Categoria: corporativo;
 - (b) Concentração: residencial;
 - (c) Tipo de segmento: apartamentos ou casas;
 - (d) Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida.

A classificação dos CRI, indicada no item (xxv) acima foi estabelecida no momento inicial da Oferta, sendo certo que as características descritas acima estão sujeitas a alterações durante a vigência dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. *Depósito para Distribuição e Negociação*: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2. *Forma de Distribuição dos CRI*: A distribuição pública de CRI será realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual **(i)** é destinada a Investidores Profissionais, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

4.3. *Prazo máximo de Distribuição*: A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de cada uma das séries.

4.4. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores Profissionais para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i)** cumprimento da totalidade das Condições Precedentes de Integralização, exceto as que expressamente forem renunciadas pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (ii)** recebimento da opinião legal acerca da Emissão e da Oferta, elaborado por assessor legal, em termos satisfatórios e sem restrições à Emissora;
- (iii)** concessão do registro da Oferta na CVM; e
- (iv)** divulgação do Anúncio de Início de cada uma das séries, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

4.5. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto à Investidores Profissionais, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

4.6. Liquidação Financeira: A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

4.7. A subscrição e integralização dos CRI de cada uma das séries não acontecerão na mesma data, a integralização será a prazo com datas distintas, mediante a publicação do Anúncio de Início de cada uma das séries.

4.8. Encerramento da Oferta: Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

4.9. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos pela Emissora com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralização das Notas Comerciais de cada uma das séries, observado o cumprimento de cada uma das Condições Precedentes de Desembolso.

4.10. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos, após o pagamento de custos e despesas relativos às Notas Comerciais, obtidos pela Devedora, em razão da presente Emissão,

serão utilizados integralmente para a construção, a reforma e/ou com as despesas de incorporação do Empreendimento Imobiliário descrito e caracterizado no Anexo VI, conforme cronograma indicativo detalhado no Anexo VII ao presente Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos").

4.10.1. A Devedora alocar, na forma disposta na Cláusula 4.10 acima, os recursos líquidos da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de Resgate Antecipado, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos do Instrumento de Emissão, incluindo o pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário.

4.10.2. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação dos Recursos ocorrerá com relação conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII do presente Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora, poderá destinar os recursos provenientes das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo. Por se tratar de um cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Instrumento de Emissão, o Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurado qualquer evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.10.3. A comprovação da Destinação dos Recursos será feita semestralmente pela Devedora até o último dia dos meses de setembro e março, referente aos semestres encerrados em novembro e maio, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, sendo que a primeira comprovação deverá ser realizada em novembro de 2024, relatório nos termos do modelo constante do Anexo VIII ("Relatório") com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados à aquisição, construção e/ou reforma de imóveis por ela ocupados ou gerenciados no contexto de suas atividades negociais no respectivo período, acompanhado do Relatório de Medição (conforme definido no Instrumento de Emissão) que conterão cronogramas físico-financeiros atualizados de avanço de obras do Empreendimento do Imobiliário do respectivo semestre ("Cronograma Físico Financeiro") ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos

comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

4.10.4. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão e ao presente Termo de Securitização, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo VI, além daqueles inicialmente previstos neste Termo, desde que aprovado em Assembleia Especial por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira convocação e em segunda convocação.

4.10.5. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

4.10.6. Sempre que solicitado por escrito por autoridades, para fins de atendimento as normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Devedora se obrigou a enviar ao Agente Fiduciário documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima.

4.10.7. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de proceder à verificação do emprego dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, diligenciando e envidando seus melhores esforços para obter junto à Emitente a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais.

4.10.8. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Securitizadora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração. Nesse caso, a Devedora é responsável pela veracidade das informações e documentos por ela fornecidos e obriga-se a indenizar a Securitizadora, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum, respectivos administradores, empregados e/ou prepostos, o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI ("Partes Indenizáveis") por quaisquer perdas ou danos efetivamente sofridos e comprovadamente causados pela violação, falsidade, imprecisão, inconsistência, omissão ou insuficiência de qualquer informação e/ou documento fornecido pela Devedora.

4.10.9. A Devedora obrigou-se a, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar as Partes Indenizáveis por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios em valores razoáveis de mercado) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 4.10, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

4.10.9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento dos recursos líquidos oriundos das Notas Comerciais.

CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. *Atualização Monetária dos CRI.* O Valor Nominal Unitário dos CRI será monetariamente atualizado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“Atualização Monetária”), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, de acordo com a seguinte fórmula (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$Vna = VNe \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário Atualizado ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorre por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator resultante da variação acumulada das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

onde

NI_k = Valor do número índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento.

NIk-1 = Número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês "k" definido acima.

dup = número de dias úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "Dut" um número inteiro.

Observações:

- i. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;
- ii. Considera-se "Data de Aniversário" toda Data de Pagamento dos CRI, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;
- iii. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas de cada série;
- iv. O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- v. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- vi. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade.

5.1.1. Na hipótese de não divulgação do NIk, pactuado neste Termo de Securitização até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora ou da Devedora.

5.1.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado a variação do último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA persista por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído (i) pela taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, uma Assembleia Especial, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos

CRI ("Taxa Substitutiva").

5.1.5. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da taxa/índice de atualização que seria aplicável.

5.1.6. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

5.1.7. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a Assembleia Especial, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, conforme o caso, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados, o que ocorrer primeiro, (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial; (ii) da data em que tal Assembleia Especial deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial, pagar à Securitizadora a integralidade do saldo devedor dos CRI da respectiva série, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido), calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento, em a imposição de qualquer tipo de penalidade, devendo ser considerado a variação do último valor do número-índice do IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.

5.1.8. A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada.

5.2. Remuneração dos CRI.

5.2.1. Remuneração dos CRI da Primeira Série. Os CRI da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11,50% (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ("Sobretaxa Primeira Série") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso ("Remuneração dos CRI da Primeira Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série. A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ji = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

Ji: corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa: conforme definido acima;

Fator de Juros: corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$i = 11,5000$;

dup = conforme definido acima.

5.2.2. Remuneração dos CRI da Segunda Série. Os CRI da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11,35% (onze inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ("Sobretaxa Segunda Série") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso ("Remuneração dos CRI da Segunda Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série. A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ji = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

Ji: corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa: conforme definido acima;

Fator de Juros: corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$$i = 11,3500;$$

dup = conforme definido acima.

5.2.3. Remuneração dos CRI da Terceira Série. Os CRI da Terceira Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11,20% (onze inteiros e vinte centésimos por cento) ("Sobretaxa Terceira Série") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso ("Remuneração dos CRI da Terceira Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série. A Remuneração dos CRI da Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

Ji: corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa: conforme definido acima;

Fator de Juros: corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

$$i = 11,2000;$$

dup = conforme definido acima.

5.2.4. Remuneração dos CRI da Quarta Série. Os CRI da Quarta Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11,10% (onze inteiros e dez centésimos por cento) ("Sobretaxa Quarta Série") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso ("Remuneração dos CRI da Quarta Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI Quarta Série. A Remuneração dos CRI da Quarta Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ji = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

Ji: corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa: conforme definido acima;

Fator de Juros: corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$i = 11,1000$;

dup = conforme definido acima.

5.2.5. Remuneração dos CRI da Quinta Série. Os CRI da Quinta Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11% (onze inteiros por cento) ("Sobretaxa Quinta Série") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso ("Remuneração dos CRI da Quinta Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI Quinta Série. A Remuneração dos CRI da Quinta Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ji = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

Ji: corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa: conforme definido acima;

Fator de Juros: corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$i = 11,0000$;

dup = conforme definido acima.

5.2.6. Para fins deste Termo de Securitização, considera-se "Data de Integralização" cada data em que ocorra a integralização de cada série dos CRI, que corresponderá à data de sua subscrição.

5.2.7. A Remuneração será paga mensalmente nas Datas de Pagamento, conforme indicadas no Anexo II.

5.2.8. Fará jus aos pagamentos da Remuneração dos CRI aquele que seja titular dos CRI ao final do Dia Útil anterior a Data de Pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização.

5.3. *Amortização Ordinária:* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado das Obrigações Garantidas, conforme previsto neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado em parcela única, devida na Data de Vencimento.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária Obrigatória: Observado o disposto no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais em relação à possibilidade de Amortização Extraordinária Facultativa ou de Amortização Extraordinária Obrigatória, (conforme definidas no Instrumento de Emissão de Notas Comerciais e ora referido como "Amortização Extraordinária das Notas Comerciais"), a Securitizadora deverá amortizar extraordinariamente o respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ("Amortização Extraordinária dos CRI") nas hipóteses em que seja realizada uma Amortização Extraordinária das Notas Comerciais pela Devedora. A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser no mesmo valor da eventual Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, conforme termos e condições descritos no Instrumento de Emissão, observado que a Amortização Extraordinária estará limitada, a qualquer tempo, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

6.1.1. Qualquer Amortização Extraordinária que deva ser realizada nos termos da Cláusula 6.1 acima será efetuada nos mesmos prazos previstos para a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais previsto no Instrumento de Emissão.

6.2. Resgate Antecipado: Os CRI serão objeto de resgate antecipado em sua totalidade

("Resgate Antecipado dos CRI") (i) caso seja declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos e prazos previstos no Instrumento de Emissão; e (ii) em qualquer das hipóteses em que vier a ser realizado um Resgate Antecipado das Notas Comerciais pela Devedora e/ou em decorrência do recebimento de Recursos na Conta Vinculada, nos termos e condições previstos no Instrumento de Emissão.

6.2.1. Caso seja verificada qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, observadas as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme aplicável, será devido aos Titulares de CRI valor equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis nos termos dos Documentos da Operação, deduzidas eventuais despesas do respectivo Patrimônio Separado, que deverá ser pago no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora.

6.3. A Amortização Extraordinária dos CRI e/ou o Resgate Antecipado dos CRI somente serão realizados caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

6.4. O Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3 e ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. A Securitizadora neste ato declara que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;
- (iii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados,

estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (v)** (a) possui registro atualizado junto à CVM, (b) não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;
- (vi)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representa;
- (vii)** não é de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Termo de Securitização;
- (viii)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (ix)** desconhece a existência de (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (1) que tenha ou possa causar um efeito adverso relevante em seus resultados operacionais e em sua condição financeira; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (x)** não foi citada, notificada ou oficiada a respeito de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xi)** a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Securitizadora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Securitizadora e/ou qualquer de seus

ativos;

- (xii)** está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, e está adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- (xiii)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xiv)** possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;
- (xv)** cumpre, e faz com que suas controladoras, controladas e coligadas, bem como seus respectivos administradores e empregados agindo em seu nome, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Securitizadora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos aos Titulares dos CRI na forma prevista neste Termo de Securitização; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o

combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

(xvi) não existem, nesta data, contra a Securitizadora, violação ou condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(xvii) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

(xviii) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicáveis;

(xix) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;

(xx) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco solicitou autofalência ou está em processo de reestruturação ou recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xxi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xxii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(xxiii) verificou a existência e a validade as Garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição, formalização e manutenção;

(xxiv) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

(xxv) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

- (xxvi) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxvii) adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre o lastro representado pelas CCI, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxviii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xxix) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (xxx) os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI não serão em qualquer hipótese objeto de negociação ou transferência.

7.2. A Securitizadora se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, mediante publicação a ser realizada no site da Securitizadora (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2.1. A Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo.

7.2.2. A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.3. A Securitizadora declara e garante, quanto aos Créditos Imobiliários, sob as penas da lei, que:

- (i) verificou a existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários e emissão da CCI, declarando que os mesmos se encontram

perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização;

- (ii)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar o presente Termo de Securitização;
- (iii)** com base nas declarações prestadas pela Devedora no Instrumento de Emissão, não tem conhecimento da existência de débitos, processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, esta Emissão;
- (iv)** os Documentos da Operação representam relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;
- (v)** a Securitizadora não oferece direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Securitizadora quanto às obrigações da Devedora e do Patrimônio Separado; e
- (vi)** verificou e atestou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

7.4. A Securitizadora se obriga a enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as informações periódicas na forma do art. 47 da Resolução CVM 60.

7.5. A Securitizadora se obriga a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento do pedido respectivo, todas as últimas informações disponíveis relativas aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitadas.

7.6. A destituição ou renúncia do Agente Fiduciário e de terceiros contratados com o fim específico e único de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e zelar pela arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada nos termos (i) do presente Termo de Securitização, em relação à contratação do Agente Fiduciário, e (ii) dos respectivos contratos de prestação de serviços, quanto aos demais prestadores de serviços. A nomeação do novo prestador ficará condicionada à aprovação prévia dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos na Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização, exceto na hipótese de destituição ou renúncia de prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para a realização de serviços internos, cotidianos e inerentes às atividades da Securitizadora, desde que tais substituições não impliquem em alteração

ou majoração dos custos vinculados à Operação.

7.7. A Securitizadora se obriga desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) que não foi informada sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

7.8. A Securitizadora se compromete a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tenham se tornado total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.9. A Securitizadora será responsável pela guarda de 01 (uma) via original (física ou digital, conforme aplicável) do Instrumento de Emissão, dos Contratos de Garantia, do presente Termo de Securitização e da CCI.

7.10. A ocorrência de quaisquer hipóteses de Vencimento Antecipado deverá ser comunicada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, em até 01 (um) Dia Útil da data de seu conhecimento e/ou da sua verificação.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. *Garantias.* As Obrigações Garantidas serão garantidas por:

- (i) Aval. Observado o disposto no Instrumento de Emissão, os Avalistas prestam garantia fidejussória em benefício da Securitizadora, sob a forma de aval, nos termos dos artigos 897 e seguintes do Código Civil, obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, como coobrigados, devedores solidários e principais pagadores de todos os valores devidos pela Devedora até liquidação integral de todas as obrigações por ela assumidas no Instrumento de Emissão ("Aval");
- (ii) Alienação Fiduciária. Em adição ao Aval, o Imóvel e o direito real de uso do Imóvel será alienado fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme detalhado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

- (iii) Alienação Fiduciária de Quotas. Em adição ao Aval e à Alienação Fiduciária de Imóvel, as Quotas serão alienados fiduciariamente, em favor do Securitizadora, em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme detalhado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e
- (iv) Cessão Fiduciária. Em adição ao Aval, à Alienação Fiduciária de Imóvel e à Alienação Fiduciária de Quotas, a Devedora, em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, comprometeu-se a ceder fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Cedidos Fiduciariamente, conforme melhor detalhado no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.2. *Regime Fiduciário*. A Securitizadora institui, neste Termo de Securitização, regime fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado, destinado exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados. Integram o referido Patrimônio Separado (i) os Créditos Imobiliários; (ii) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) respectivos bens e/ou direitos e garantias decorrentes dos itens "(i)" e "(ii)", anteriores, conforme aplicável, e das Aplicações Financeiras Permitidas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI.

8.3. As Garantias deverão ser mantidas válidas e em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

8.4. No exercício de seus direitos e recursos contra a Devedora, a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, por si ou por terceiros, poderá executar as Garantias, a seu exclusivo critério, simultaneamente ou não, em qualquer ordem e quantas vezes forem necessárias, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercer seus direitos e recursos contra a Devedora no futuro, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

8.5. Os recursos recebidos em decorrência da excussão das Garantias deverão ser aplicados na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas, observada a Ordem de Pagamentos.

8.6. Na hipótese de o produto da excussão das Garantias não ser suficiente para a plena quitação das Obrigações Garantidas e quaisquer despesas de cobrança, a Devedora e os Avalistas continuarão obrigados em relação aos valores remanescentes. Havendo, após a excussão das Garantias e a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, quaisquer recursos remanescentes decorrentes da excussão das Garantias, tais recursos serão devolvidos à Devedora e/ou aos Avalistas, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis, que poderão utilizá-los livremente.

CLÁUSULA NONA – ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI e até que ocorra a liquidação integral dos CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer

pagamentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, obrigatoriamente, na seguinte ordem de alocação de recursos, conforme devidos e/ou necessários nas datas em que a Securitizadora for realizar quaisquer pagamentos aos Titulares dos CRI (“Ordem de Pagamentos”):

- (i) pagamento de despesas incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento e/ou de quaisquer despesas eventualmente em aberto;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) pagamento de Encargos Moratórios devidos, se aplicável;
- (iv) pagamento da Remuneração vencida e não paga, se aplicável;
- (v) pagamento da próxima parcela vincenda da Remuneração;
- (vi) pagamento de Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos e condições previstos no Instrumento de Emissão;
- (vii) recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (viii) reenquadramento do Índice de Liquidez de Garantias (conforme definido no Instrumento de Emissão), se aplicável;
- (ix) pagamento da Amortização Ordinária, aplicável na Data de Vencimento;
- (x) liberação dos recursos excedentes, se houver, nos termos do Instrumento de Emissão.

CLÁUSULA DEZ – REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430/22, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários (e todos os seus acessórios, inclusive suas garantias) vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, o lastro necessário para a emissão dos CRI.

10.1.1. No mais, o presente Termo de Securitização e eventuais Aditamentos deverá(ão) ser registrado(s) na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22.

10.2. Os Créditos Imobiliários e todos os seus acessórios e as CCI que os representa, inclusive suas garantias, sob Regime Fiduciário, vinculados ao presente Termo de Securitização permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até que se complete a amortização final dos CRI.

10.3. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários, as CCI e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4. A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamentos das parcelas de amortização do principal, juros remuneratórios e demais encargos acessórios.

10.5. 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 Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Securitizadora não será responsabilizada por eventual insuficiência do Patrimônio Separado e somente responderá, com seu patrimônio, por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por comprovada negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único da Lei nº 14.430/22.

10.6. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, a Securitizadora, deverá convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.7. Nas hipóteses descritas nas Cláusulas 10.5 e 10.6 acima, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

10.8. Todos os recursos geridos pela Securitizadora em razão da emissão dos CRI serão mantidos na Conta Centralizadora.

10.8.1. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, nas Aplicações Financeiras Permitidas.

10.8.2. Durante o período em que permanecerem aplicados os recursos dos Fundo de Despesa e do Fundo de Reserva, diante da titularidade de tais Aplicações Financeiras Permitidas, pela Securitizadora, fica certo e ajustado que a esta competirá o aproveitamento de eventuais créditos decorrentes de retenção de impostos efetuada em tais aplicações financeiras.

10.8.3. A Securitizadora, e/ou seus respectivos diretores, empregados ou agentes não terão

qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos acima mencionados, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má-fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

10.9. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 31 de março de cada ano.

10.10. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.7 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares do CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) de cada série dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de CRI em Circulação. Nesta Assembleia de Titulares do CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do artigo 30 parágrafo 4º da Lei 14.430 e artigo 30 parágrafo 3º da Resolução 60.

CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, para desempenhar esta função na Emissão. O Agente Fiduciário neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- (v) não tem 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, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (vi) não se encontra em nenhuma situação de conflito de interesses;
- (vii) 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. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes dos Contratos de Garantia, as Garantias poderão ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (viii) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções;
e
- (ix) na presente data atua como Agente Fiduciário nas emissões de títulos ou valores mobiliários descritas no Anexo XI deste Termo.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição, ou ainda, enquanto estiver atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

11.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

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

- (iii)** renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, em seu relatório anual que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xi)** intimar, conforme o caso, a Securitizadora e eventual garantidor ou coobrigado a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xii)** fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/22 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 14.430/22;
- (xiii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do Devedor e/ou Avalistas,

conforme o caso;

- (xiv)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xv)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (xvi)** comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive mediante solicitação de informações junto à Securitizadora e ao Escriturador;
- (xviii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente aquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix)** nos termos do inciso XXI do artigo 11 da Resolução CVM 17, comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis, contados da ciência pelo Agente Fiduciário de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, inclusive as obrigações relativas a cláusulas destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado que, mesmo que não tenha ocorrido inadimplemento da Emissora, referida comunicação será aplicável se houver alteração na estrutura da operação de securitização, decorrente ou não de inadimplemento da devedora ou no aumento no seu risco de crédito e que implique na (a) diminuição no reforço de crédito na operação de securitização ou (b) aumento no risco de crédito da Emissão;
- (xx)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam operações de securitização, inclusive quando custodiadas ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxi)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiam operações de securitização, inclusive se custodiadas ou objeto de guarda por terceiros contratos para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxii)** elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter o mínimo estabelecido no Artigo 15 da Resolução CVM 17, bem como encaminhar minuta final do relatório que

será publicado para que a Emissora atenda a obrigação periódica prevista no artigo 47, inciso IX da Resolução CVM 60, bem como manter o relatório disponível para consulta pública na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de 3 (três) anos;;

- (xxiii)** adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xxiv)** exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e conforme disposto no presente Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- (xxv)** promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial, se aplicável;
- (xxvi)** diligenciar unto à Emissora para que os Documentos da Operação, este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes conforme estabelecido, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei, de acordo com o disposto no inciso VI, do artigo 11, da Resolução CVM 17; e
- (xxvii)** calcular o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e sua Remuneração, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou através de seu website (<https://www.oliveiratrust.com.br/>).

11.4.1. Anualmente, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, o Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos moldes da Resolução CVM 17.

11.5. Pelo exercício de suas atribuições na qualidade de Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração ("Remuneração do Agente Fiduciário"):

11.5.1. Parcela única de (i) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias da Data de Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) assim como, parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), devida nas mesmas datas dos anos subsequentes, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item (iii) acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo

à comprovar. Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual descrito no item "(ii)" será devido pela Emissora ou Devedora a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

11.5.2. A Remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após a Data de Vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI arcarão com sua remuneração mediante aporte junto ao Patrimônio Separado, na forma prevista neste instrumento.

11.5.3. As parcelas da Remuneração do Agente Fiduciário nas Cláusulas 11.5.1 e 11.9 serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas pro rata die, se necessário.

11.6. A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas com publicidade, publicações, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, as quais serão cobertas pelos Fundos de Despesa, se necessário, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou por meio de reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Titulares de CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis pelo Agente Fiduciário, na hipótese de atraso no pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.6.1. A Remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a Remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes

nas respectivas datas de cada pagamento.

11.7. Sobre os valores em atraso devidos pela Securitizadora ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IGPM acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.8. A Securitizadora ressarcirá, às expensas do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário de todas as despesas inclusive com publicidade, publicações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Securitizadora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

11.9. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.10. Despesas. A Devedora ou a Emissora, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário 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 Devedora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da

federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações.

11.10.1. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou pela Devedora, conforme o caso, no pagamento das despesas elencadas na Cláusula 11.10 acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares dos CRI 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 ou pela Devedora conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem 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 pela Devedora conforme o caso, 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 da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

11.10.2. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante a deliberação da Assembleia Especial dos Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

11.10.3. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pelos Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, CRI em Circulação da respectiva emissão ou série. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuar-la.

11.11. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, reunidos em Assembleia Especial convocada na forma prevista pela Cláusula Treze deste Termo de Securitização.

11.12. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.13.1. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

11.14. O substituto do Agente Fiduciário receberá uma remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei, que não poderá ser superior à remuneração do Agente Fiduciário conforme estabelecida nesta Cláusula.

CLÁUSULA DOZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

12.1.1. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

- (i)** extinção, liquidação, dissolução da Emissora;
- (ii)** pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação/homologação do referido plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e

- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora.

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

12.2. Em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da sua ciência do referido evento convocar uma Assembleia Especial para deliberar sobre a (i) liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, e (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora continuará responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora.

12.3. A Assembleia Especial prevista na Cláusula 12.2 acima deverá ser realizada em primeira convocação no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para primeira e 8 (oito) dias em segunda convocação, conforme o §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60 conforme alterada pela Resolução CVM 194 com vigência prevista para 01 de dezembro de 2023 não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada com a presença de qualquer número dos Titulares CRI, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60 conforme alterada pela Resolução CVM 194 com vigência prevista para 01 de dezembro de 2023.

12.3.1. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas por, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos presentes, em primeira ou em segunda convocação para fins de substituição da Securitizadora, enquanto a deliberação por eventual liquidação do Patrimônio Separado será tomada pela maioria dos votos presentes dos Titulares dos CRI, na forma do art. 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.3.2. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos CRI em Circulação.

12.4. Caso a Assembleia de Titulares de CRI referida na Cláusula 12.2 acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá promover, a qualquer tempo, o resgate da Emissão mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI.

12.4.1. Caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em primeira e segunda convocação por não cumprimento do quórum, a liquidação do Patrimônio Separado será automaticamente decretada, observados os procedimentos descritos na Cláusula 12.4.3. abaixo.

12.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência de todos os valores integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

12.4.3. Na hipótese descrita na Cláusula 12.4.1 acima e destituída a Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário ou à instituição administradora que o substituir: (i) administrar os Direitos Creditórios Imobiliário que integram o Patrimônio Separado, ou contratar empresa especializada para tanto (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliário; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, respeitada a Ordem de Pagamentos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliário eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, respeitada a Ordem de Pagamentos.

12.5. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos dos Patrimônios Separados.

12.6. A Emissora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes desta Cláusula, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado.

12.6.1. Caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terá direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado.

CLÁUSULA TREZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CRI

13.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto na Resolução CVM 60, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nos itens abaixo.

13.2. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação das respectivas séries, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2.1. Os procedimentos previstos nesta Cláusula Treze serão aplicáveis às Assembleias Especiais

de Titulares de CRI das respectivas séries, sendo certo que os quóruns aqui previstos deverão ser calculados levando-se em consideração o total de CRI em Circulação da respectiva série.

13.2.2. É permitido aos Titulares de CRI votar na Assembleia Especial por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60, bem como o disposto na Cláusula 13.13 abaixo.

13.2.3. A Assembleia Especial poderá ser convocada (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar somente por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, desde que de acordo com o quanto previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60.

13.3. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 13.18 abaixo;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (iv) elevação da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (v) alterações do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial;
- (vi) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do art. 39 da Resolução CVM 60;
- (vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
- (viii) definição do Taxa Substitutiva;

- (ix) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores, (b) a dação de ativos 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;
- (x) alteração da remuneração dos CRI;
- (xi) alteração da Taxa de Administração (conforme abaixo definido);
- (xii) a prática de atos ou manifestações pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, que criem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como a dispensa do cumprimento das obrigações assumidas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (xiii) alteração da Ordem de Pagamentos;
- (xiv) alteração da forma de Amortização e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios; e
- (xv) alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos procedimentos ou hipóteses de resgate antecipado dos CRI.

13.4. Convocação. A Assembleia Especial deve ser em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados imediatamente pela Emissora ao Agente Fiduciário.

13.4.1. Caso o Titular de CRI possa participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.4.2. A Assembleia Especial poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, nos prazos e formas previstos

neste Termo de Securitização, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, observado o disposto na Cláusula 12 acima. Em caso de convocação de Assembleia Especial por solicitação dos Titulares de CRI, a solicitação deverá, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Resolução CVM 60, (i) ser dirigida à Emissora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes; bem como (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

13.4.3. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

13.4.4. A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

- (i)** dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii)** ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI; e
- (iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

13.5. *Prazos.* Ressalvadas as hipóteses específicas previstas neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais deverão ser convocadas com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contado da publicação do edital de convocação, em primeira convocação, ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, no prazo de até 8 (oito) dias contado da nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 12 acima.

13.6. Somente poderão votar na Assembleia de Titulares de CRI os Titulares de CRI inscritos nos registros do certificado na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias de Titulares de CRI.

13.7. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Emissora serão custeados pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Emissora.

13.8. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.9. *Quórum de Instalação.* A Assembleia Especial de Titulares de CRI se instala com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação presentes em primeira ou segunda convocação.

13.10. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo (i) disposição específica neste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; (ii) disposição específica constante da Resolução CVM 60; e (iii) no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais.

13.11. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI caso a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação das matérias constantes da ordem do dia.

13.12. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou: (i) ao representante da Securitizadora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; (iii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou (iv) àquele que for designado pela CVM.

13.12.1. Será facultada à Devedora a participação em Assembleia Especial para prestar esclarecimentos acerca da Ordem do Dia. Sem prejuízo de referida faculdade, a Devedora não poderá participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão, que será conduzida pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso.

13.13. *Quórum de Deliberação.* Exceto se disposto de outra forma neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis da maioria simples dos Titulares de CRI em Circulação presentes ou dos Titulares de CRI em Circulação presentes da respectiva Série, conforme o caso, na respectiva assembleia, em primeira

ou segunda convocação.

13.13.1. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte de qualquer Titular de CRI será considerada como abstenção.

13.13.2. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente do Patrimônio Separado, que: (i) não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a Assembleia de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Titulares de CRI; e (ii) contiverem ressalvas, deverão ser aprovadas em Assembleia de Titulares de CRI, de acordo com as condições de convocação e instalação das Assembleias de Titulares de CRI previstas na Cláusula 13.3 acima.

13.14. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Especiais, nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e (iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.

13.15. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 13.14. acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas na referida cláusula; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

13.16. Observados os respectivos quóruns de instalação de Assembleia Especial e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, as deliberações tomadas pelos Titulares de CRI serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a integralidade dos Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI, e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra.

13.16.1. As deliberações dos Titulares de CRI deverão ser divulgadas no prazo máximo de 7 (sete) dias contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

13.17. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração:

- (i) decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências expressas de Juntas Comerciais, da CVM, da B3, de cartórios de títulos e documentos e/ou de imóveis, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas

de quaisquer outras entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;

- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços da Emissão ou dados da Conta Centralizadora;
- (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e
- (iv) decorra de correção de erro formal, seja ele um erro grosseiro ou de digitação, e desde que a alteração não acarrete alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, os quais serão executados por meio do sistema da B3.

14.1.1. A remuneração do Agente de Liquidação está prevista na Cláusula 14.2.1 abaixo.

14.2. Escriturador. O Escriturador foi contratado pela Emissora para prestar os serviços de escrituração dos CRI, os quais serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificado, nos termos do disposto no parágrafo terceiro do artigo 43 da Lei das Sociedades por Ações.

14.2.1. Pelos serviços prestados, no âmbito das Cláusulas 14.1 e 14.2 acima, será devido ao Agente de Liquidação e ao Escriturador o valor anual de R\$9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil, contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI.

14.3. Auditor Independente. O Auditor Independente foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

14.3.1. A remuneração do Auditor Independente e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

14.4. Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital: (i) deste Termo de Securitização e seus eventuais

aditamentos; (ii) dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, cujas vias digitais serão encaminhadas, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de sua celebração, à Instituição Custodiante pela Emissora e permanecerá sob custódia até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

14.4.1. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI, e seus eventuais aditamentos, e 1 (uma) via original emitida eletronicamente do Termo de Securitização e seus aditamentos.

14.4.2. Para fins do disposto na Cláusula 14.4.1 acima, deverá a Securitizadora disponibilizar à Instituição Custodiante quaisquer futuros aditamentos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

14.4.3. A Instituição Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram os Créditos Imobiliários, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos. Tais documentos são aqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia.

14.4.4. A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

14.4.5. 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, de modo que esta 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.

14.4.6. Para fins do disposto na Resolução CVM 60 e Lei 14.430, a Securitizadora declara que: (i) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pelo Custodiante; (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, a qual caberá: (a) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação das Garantias.

14.4.7. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se

encontrar sob a guarda da Emissora, a qual, desde já, obriga-se a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

14.4.8. A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma:

(i) Registro e Implantação da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação 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 ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de eventuais aditamentos que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, a ser paga até o 5º (quinto) Dia contado da data da efetiva alteração no registro; e

(ii) Custódia do Lastro. Será devida, pela prestação de serviços de custódia da CCI e deste Termo de Securitização parcelas anuais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

14.4.9. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário, e serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

14.4.11. A remuneração da Instituição Custodiante 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, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora 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.

14.5. Além das Despesas previstas neste Termo de Securitização, são despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (I)** todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da securitizadora relacionada aos CRI, ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (II)** será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos documentos da emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e cartórios de registro de títulos e documentos, quando for o caso, será devida pela incorporadora à securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 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 gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. estes valores serão corrigidos a partir da Data da Emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.
- (III)** todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, 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;
- (IV)** 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 dos titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

- (V)** 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;
- (VI)** 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;
- (VII)** 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;
- (VIII)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (IX)** 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;
- (X)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleia especial dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (XI)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (XII)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos cri e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (XIII)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (XIV)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (XV)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

- (XVI)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (XVII)** 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;
- (XVIII)** 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;
- (XIX)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (XX)** 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;
- (XXI)** 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;
- (XXII)** 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;
- (XXIII)** quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
- (XXIV)** 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;
- (XXV)** quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (XXVI)** quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

(XXVII) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

14.6. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado permaneça insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção do saldo devedor dos CRI titulados por cada um deles, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

14.6.1. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa e o Fundo de Reserva) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14.7. São de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não descritas neste Termo de Securitização;
- (ii)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos individuais dos Titulares dos CRI e que, portanto, não guardem relação com os interesses coletivos dos investidores e do Patrimônio Separado; e
- (iii)** tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando àqueles mencionados nesta Cláusula Quatorze, observada a Cláusula Dezesseis abaixo.

14.8. Substituição dos Prestadores de Serviços: Exceto pelo Agente de Liquidação, Instituição Custodiante, Escriturador e Auditor Independente, os quais poderão ser substituídos, sem necessidade de qualquer formalidade adicional, caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir os prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula Treze.

14.8.1. Exceto pela substituição do Agente de Liquidação, Instituição Custodiante, Escriturador e Auditor Independente, caso ocorra quaisquer a substituição dos prestadores de serviço na forma da Cláusula 14.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 10 (dez) dias contados da formalização dos respectivos atos necessários à

concretização de referida substituição.

14.9. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUINZE – REMUNERAÇÃO DA SECURITIZADORA

15.1. Pela prestação do serviço de emissão de certificado de recebíveis imobiliários, a Securitizadora receberá pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem a remuneração prevista abaixo:

- (i) será devido à Securitizadora, durante todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) líquido ao mês para a 1ª Primeira Série e R\$ 500,00 (quinhentos reais) por série adicional, a partir da 2ª Série dos CRI (“Taxa de Administração”).
- (ii) será devido à Securitizadora, na emissão dos CRI, taxa inicial, no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) líquido.

15.2. As parcelas mensais referidas na Cláusula 15.1 acima serão atualizadas pelo IPCA, a partir da Data de Emissão do CRI, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

15.3 Será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Adicionalmente será cobrado o valor de R\$ 1.200,00 (mil e

duzentos reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da Data da Emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*).

15.4. Caso não existam recursos suficientes no Patrimônio Separado para honrar as remunerações previstas nesta cláusula, as parcelas indicadas acima ficarão sujeitas a multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*.

15.5. A remuneração indicada no item 15.1 e 15.3 acima será acrescida dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS e quaisquer outros impostos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração da Securitizadora, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

CLÁUSULA DEZESSEIS - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

16.2. Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável na Data de Emissão dos CRI, a tributação aplicável aos CRI e aos Titulares dos CRI encontra-se sumarizada no Anexo IX a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSETE - PUBLICIDADE

17.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e enviada para CVM via plataforma disponível, não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de assembleia, exceto nos casos expressamente previstos na Regulamentação da Resolução CVM 60.

17.1.1. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O

disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

17.1.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou outro que vier a substituí-los, ou ainda, de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. 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 Securitizadora, 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 Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

18.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares dos CRI, observados o quórum previsto neste Termo de Securitização, e (ii) pela Securitizadora.

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

18.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.6. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, e dos Documentos da Operação em que figure como parte, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

18.7. 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 pela Securitizadora das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

CLÁUSULA DEZENOVE – FUNDO DE DESPESAS, FUNDO DE RESERVA E FUNDO DE OBRAS

19.1. *Fundo de Despesas.* Para a garantia do pagamento das Despesas, as concordam em constituir o fundo de despesas na Conta Centralizadora, o que será feito com recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do Preço de Subscrição, no montante equivalente a 3 (três) meses de despesas recorrentes, equivalente a R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), conforme valores indicados no Anexo III abaixo ("Despesas" e "Fundo de Despesas", respectivamente).

19.1.1. Caso, a qualquer tempo, o valor do Fundo de Despesas seja inferior a 2 (dois) meses de Despesas Recorrentes, equivalente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá notificar a Devedora em até 3 (três) Dias Úteis da data da verificação, e a Devedora deverá recompor o Fundo de Despesas em valor equivalente a 3 (três) meses de Despesas Recorrentes, em até 2 (dois) Dias Úteis de tal notificação.

19.1.2. O Fundo de Despesas será utilizado para pagamento de todas as despesas recorrentes e extraordinária relacionadas à Oferta.

19.1.3. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, e pago todas as Despesas da Operação, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização.

19.1.4. A Devedora e os Avalistas não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para quitação de eventuais obrigações inadimplidas no âmbito da Emissão.

19.2. *Fundo de Reserva.* A Devedora deverá fazer com que seja mantido um fundo de reserva ("Fundo de Reserva") equivalente à Sobretaxa de cada uma das séries, no montante de 3 (três) vezes o valor referente ao mês de verificação em questão incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série efetivamente subscritas e integralizadas ("Valor do Fundo de Reserva").

19.2.1. O Fundo de Reserva será constituído na primeira Data de Integralização e será complementado em cada Data de Integralização subsequente, devendo ser mantido até a integral quitação das Obrigações Garantidas, observado que a Emissora e os Avalistas não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

19.2.2. A Securitizadora fará uma verificação mensal do Fundo de Reserva, sempre 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva Data de Pagamento da Remuneração, e caso venha a constatar que o valor disponível no Fundo de Reservas (i) é inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora notificará a Devedora e em cópia o Agente Fiduciário, conforme o caso, para que a Devedora recomponha o Fundo de Reserva em até 5 (cinco) Dias Úteis ou (ii) é superior ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora deverá realizar uma Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, conforme o caso, em até 3 (três) Dias Úteis contados da última Data de Pagamento, desde que seja mantido na Conta Centralizadora o Valor do Fundo de Reserva.

19.2.3. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora durante o prazo da Operação.

19.2.4. Os valores mantidos no Fundo de Reserva serão depositados e mantidos na Conta Centralizadora. Após a quitação de todas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora liberará a totalidade dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva para a Conta de Livre Movimentação.

19.3. A Devedora concorda que os seguintes valores serão retidos para a composição de um fundo de obras ("Fundo de Obras"):

- (i) os recursos decorrentes de cada integralização das Notas Comerciais após a dedução das Despesas *Flat*, composição ou recomposição dos Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, sem prejuízo do disposto no Instrumento de Emissão;
- (ii) 20% (vinte por cento) do Excedente de Carteira (conforme definido no Instrumento de Emissão) verificados a cada mês, observado o disposto no Instrumento de Emissão;
- (iii) a totalidade dos Aportes Adicionais do Fundo de Obras;
- (iv) eventuais Rendimentos do Fundo de Obras; e
- (v) em caso de recebimento Recebível Antecipação Substancial (conforme definido no Instrumento de Emissão), haverá a transferência de (a) 20% (vinte por cento) do Recebível Antecipação Substancial para o Fundo de Obras; e (b) 80% (oitenta por

cento) do Recebível Antecipação Substancial para realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, nos termos e condições previstos no Instrumento de Emissão.

19.3.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para (i) o reembolso de custos incorridos pela Emitente nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento Imobiliário, conforme efetivamente executados em obra e comprovado por meio de envio de Relatório de Medição à Emitente, com cópia para a Securitizadora, nos termos deste instrumento e (ii) recomposição dos recursos do Fundo de Reserva, caso se torne inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sendo que parte dos valores depositados no Fundo de Obras poderão, subsidiariamente, a critério da Securitizadora, ser transferidos para o Fundo de Reserva, para recomposição do Fundo de Reserva.

19.3.2. Caso, o Servicer verifique que, durante o prazo da Emissão, o custo estimado para conclusão da obra seja superior a soma do valor disponível no Fundo de Obras valor, do valor previsto para a integralização restante dos CRI da 1ª Série e das demais séries e do valor do colchão de liquidez a ser calculado pelo Servicer, a Emitente deverá depositar recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para reforçar o Fundo de Obras (cada um, um "Aporte Adicional do Fundo de Obras"). A seguinte fórmula será utilizada para a verificação da necessidade de realização do Aporte Adicional do Fundo de Obras ("Custo Mínimo"):

$$RO \leq FO + VPE + CL$$

Sendo:

RO = Valor ou custo remanescente de obras, conforme indicado pelo Servicer.

FO = Valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Obras.

VPE = Valor previsto de integralização dos CRI da 1ª Série e das demais séries.

CL = Colchão de Liquidez.

19.3.3. A Devedora deverá disponibilizar à Securitizadora, até o dia 8ª (oitavo) dia de cada mês ("Data de Apuração"), um novo Relatório de Medição, contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e a avaliação da evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, a ser preparado pelo Servicer ou por outra empresa independente de engenharia que venha a ser aprovada em Assembleia Especial dos Titulares de CRI, substancialmente nos mesmos termos do Relatório de Medição inicial.

19.3.4. Os recursos dos Fundos de Obras serão mantidos na Conta Centralizadora e serão liberados mensalmente, conforme o caso, para a Conta de Livre Movimentação, pela Securitizadora

em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio do Relatório do Servicer à Emitente, com cópia para a Securitizadora, de forma proporcional ao avanço físico-financeiro mensal obtido no respectivo mês de avaliação, conforme informação constante do Relatório de Medição na coluna "Realizado Mensal %".

19.3.5. A liberação prevista na Cláusula 19.3.4 acima deixará de ocorrer caso (i) ocorra o desenquadramento do Índice de Liquidez de Garantia, observado o disposto no Instrumento de Emissão; (ii) o Relatório do Servicer demonstre que não houve avanço do Cronograma Físico-Financeiro; e (iii) caso o Relatório do Servicer aponte que o custo de finalização da obra seja superior ao Custo Mínimo, hipótese em que os recursos do Fundo de Obras serão liberados, no montante que já tiver sido aplicado na obra, após a recomposição do Fundo de Obras por meio da realização de um ou mais Aportes Adicionais do Fundo de Obras.

19.3.6. Os valores mantidos no Fundo de Obras deverão ser aplicados tempestivamente, pela Securitizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas. Os rendimentos resultantes das Aplicações Financeiras Permitidas realizados com os recursos do Fundo de Obras deverão ser utilizados mensalmente para a composição Fundo de Obras ("Rendimentos Fundo de Obras").

19.3.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Servicer a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário no Relatório de Medição.

19.3.8. A qualquer tempo, o Servicer poderá ser substituído por outras empresas especializadas, conforme venha a ser solicitado pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, ficando a Emitente obrigada a efetuar a referida substituição, não havendo quórum necessário, fica a exclusivo critério da Securitizadora, manter ou substituir o Servicer.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

20.1. 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 Securitizadora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010

São Paulo/SP, CEP 04.538-001

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Tel.: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

20.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; ou (ii) 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).

20.3. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

CLÁUSULA VINTE E UM – FATORES DE RISCO

21.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que se encontram devidamente descritos no Anexo X deste Termo de Securitização

CLÁUSULA VINTE E DOIS – FORO

22.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

22.2. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos a ele relacionados, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

22.2.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que

qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroatividade dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

E, observados os termos acima, as Partes firmam o presente Termo de Securitização, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 07 de maio de 2024.

(Página de assinaturas do "Termo de Securitização para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por SPE Garden Incorporação 002 Ltda.", firmado entre a Canal Companhia de Securitização, na qualidade de Securitizadora, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Agente Fiduciário)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

DocuSigned by:
Nathalia Machado Loureiro
FBBCE5C5C41B468...

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

Descrição dos Créditos Imobiliários Vinculados ao CRI

| | |
|-------------------------------|---|
| DEVEDORA | SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiás, Estado de Goiânia, na Rua 72, nº 233, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“ <u>CNPJ</u> ”) sob o n.º 41.351.382/0001-85. |
| VALOR TOTAL DO CRÉDITO | R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). |
| DATAS DE VENCIMENTO | As Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.448 (um mil e quatrocentos e quarenta e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de abril de 2028. |
| ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será monetariamente atualizado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“ <u>Atualização Monetária</u> ”), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA</u> ”), calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário, de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão. |
| AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA | Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Resgate Antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Instrumento de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado em parcela única, devida na Data de Vencimento. |
| REMUNERAÇÃO | (i) As Notas Comerciais da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11,50% (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso |

("Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série. A Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão; (ii) As Notas Comerciais da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11,35% (onze inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso ("Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Segunda Série. A Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão; (iii) As Notas Comerciais da Terceira Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11,20% (onze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso ("Remuneração das Notas Comerciais da Terceira Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Terceira Série. A Remuneração das Notas Comerciais da Terceira Série será calculada de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão; (iv) As Notas Comerciais da Quarta Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11,10% (onze inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso ("Remuneração das Notas Comerciais da Quarta Série"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Quarta Série. A Remuneração das Notas Comerciais da Quarta Série será calculada de acordo de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão; e (v) As Notas Comerciais da Quinta Série farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor

| | |
|--|---|
| | <p>Nominal Unitário Atualizado equivalentes a 11% (onze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Integralização aplicável, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso ("<u>Remuneração das Notas Comerciais da Quinta Série</u>" e, quando referida em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais da Primeira Série, Remuneração das Notas Comerciais da Segunda Série, Remuneração das Notas Comerciais da Terceira Série, Remuneração das Notas Comerciais da Quarta Série, a "<u>Remuneração</u>"), até a data de efetivo pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Quinta Série. A Remuneração das Notas Comerciais da Quinta Série será calculada de acordo de acordo com a fórmula constante do Instrumento de Emissão</p> |
| <p>REMUNERAÇÃO, PERIODICIDADE E DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO</p> | <p>A Remuneração será paga mensalmente nas Datas de Pagamento, conforme indicadas no Anexo II do Instrumento de Emissão.</p> |
| <p>ENCARGOS MORATÓRIOS:</p> | <p>Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total da parcela da remuneração atualizada em atraso, valor este que ainda será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado <i>pro rata die</i>, e correção monetária com base no IPCA/IBGE, sempre proporcionalmente em relação aos dias de atraso.</p> |

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

Fluxo de Amortização e Remuneração dos CRI de cada uma das séries

| # | Datas de Pagamento | Juros | Amortização | % Amortizado |
|----|--------------------|-------|-------------|--------------|
| 1 | 24/05/2024 | Sim | Não | 0,0000% |
| 2 | 26/06/2024 | Sim | Não | 0,0000% |
| 3 | 24/07/2024 | Sim | Não | 0,0000% |
| 4 | 26/08/2024 | Sim | Não | 0,0000% |
| 5 | 25/09/2024 | Sim | Não | 0,0000% |
| 6 | 24/10/2024 | Sim | Não | 0,0000% |
| 7 | 26/11/2024 | Sim | Não | 0,0000% |
| 8 | 26/12/2024 | Sim | Não | 0,0000% |
| 9 | 24/01/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 10 | 26/02/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 11 | 26/03/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 12 | 24/04/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 13 | 26/05/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 14 | 25/06/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 15 | 24/07/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 16 | 26/08/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 17 | 24/09/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 18 | 24/10/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 19 | 26/11/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 20 | 24/12/2025 | Sim | Não | 0,0000% |
| 21 | 26/01/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 22 | 25/02/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 23 | 25/03/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 24 | 24/04/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 25 | 26/05/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 26 | 24/06/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 27 | 24/07/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 28 | 26/08/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 29 | 24/09/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 30 | 26/10/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 31 | 25/11/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 32 | 24/12/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 33 | 26/01/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 34 | 24/02/2027 | Sim | Não | 0,0000% |

| | | | | |
|----|------------|-----|-----|-----------|
| 35 | 24/03/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 36 | 26/04/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 37 | 26/05/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 38 | 24/06/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 39 | 26/07/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 40 | 25/08/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 41 | 24/09/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 42 | 26/10/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 43 | 24/11/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 44 | 24/12/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 45 | 26/01/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 46 | 24/02/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 47 | 24/03/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 48 | 26/04/2028 | Sim | Sim | 100,0000% |



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

ESTRUTURAÇÃO - CRI

| Série | Prestadores | Serviços | Periodicidade | % Captação | Valor | Impostos | Valor Total |
|-------------|-------------|---|---------------|------------|---------------|----------|---------------|
| 1 | ANBIMA | Registro da Base de Dados (CRI) | A vista | 0,004177% | R\$ 501,24 | 0,00% | R\$ 501,24 |
| 2 | ANBIMA | Registro da Base de Dados (CRI) | A vista | 0,004177% | R\$ 501,24 | 0,00% | R\$ 501,24 |
| 3 | ANBIMA | Registro da Base de Dados (CRI) | A vista | 0,004177% | R\$ 501,24 | 0,00% | R\$ 501,24 |
| 4 | ANBIMA | Registro da Base de Dados (CRI) | A vista | 0,004177% | R\$ 501,24 | 0,00% | R\$ 501,24 |
| 5 | ANBIMA | Registro da Base de Dados (CRI) | A vista | 0,004177% | R\$ 501,24 | 0,00% | R\$ 501,24 |
| 1 | ANBIMA | Registro de Ofertas Públicas | A vista | | R\$ 14.915,00 | 0,00% | R\$ 14.915,00 |
| 2 | ANBIMA | Registro de Ofertas Públicas | A vista | | R\$ 14.915,00 | 0,00% | R\$ 14.915,00 |
| 3 | ANBIMA | Registro de Ofertas Públicas | A vista | | R\$ 14.915,00 | 0,00% | R\$ 14.915,00 |
| 4 | ANBIMA | Registro de Ofertas Públicas | A vista | | R\$ 14.915,00 | 0,00% | R\$ 14.915,00 |
| 5 | ANBIMA | Registro de Ofertas Públicas | A vista | | R\$ 14.915,00 | 0,00% | R\$ 14.915,00 |
| 1,2 3, 4, 5 | B3 CETIP | Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial | A vista | 0,029000% | 3.480,00 | 0,00% | 3.480,00 |

| | | | | | | | |
|-------------|------------|-------------------------------------|---------|-----------|----------------|--------|----------------|
| 1,2 3, 4, 5 | B3 CETIP | Taxa de Comprovação de Titularidade | A vista | | 87,83 | 0,00% | 87,83 |
| 1,2 3, 4, 5 | FLH | Assessor Legal | A vista | | 75.000,00 | 14,53% | 87.750,09 |
| 1,2 3, 4, 5 | OT | Instituição Custodiante (5 CCl's) | A vista | | R\$ 7.000,00 | 12,15% | R\$ 7.968,13 |
| 1,2 3, 4, 5 | OT | Registro (5 CCl's) | A vista | | R\$ 8.000,00 | 12,15% | R\$ 9.106,43 |
| 1,2 3, 4, 5 | OT | Escrituração + Liquidação dos CRI | A vista | | R\$ 9.600,00 | 12,15% | R\$ 10.927,72 |
| 1,2 3, 4, 5 | OT | Agente fiduciário (implantação) | A vista | | R\$ 5.000,00 | 12,15% | R\$ 5.691,52 |
| 1,2 3, 4, 5 | OT | Agente fiduciário (anual) | A vista | | R\$ 17.000,00 | 12,15% | R\$ 19.351,17 |
| 1,2 3, 4, 5 | Canal | Taxa de emissão | A vista | | R\$ 70.000,00 | 16,33% | R\$ 83.662,01 |
| 1,2 3, 4, 5 | Canal | Distribuição | A vista | | R\$ 30.000,00 | 16,33% | R\$ 35.855,15 |
| 1 | Canal | Taxa de Gestão | A vista | | R\$ 5.000,00 | 11,15% | R\$ 5.627,46 |
| 2 | Canal | Taxa de Gestão | A vista | | R\$ 500,00 | 11,15% | R\$ 562,75 |
| 3 | Canal | Taxa de Gestão | A vista | | R\$ 500,00 | 11,15% | R\$ 562,75 |
| 4 | Canal | Taxa de Gestão | A vista | | R\$ 500,00 | 11,15% | R\$ 562,75 |
| 5 | Canal | Taxa de Gestão | A vista | | R\$ 500,00 | 11,15% | R\$ 562,75 |
| 1 | CVM | Taxa de Fiscalização CVM | A vista | 0,030000% | R\$ 3.600,00 | 0,00% | R\$ 3.600,00 |
| 2 | CVM | Taxa de Fiscalização CVM | A vista | 0,030000% | R\$ 3.600,00 | 0,00% | R\$ 3.600,00 |
| 3 | CVM | Taxa de Fiscalização CVM | A vista | 0,030000% | R\$ 3.600,00 | 0,00% | R\$ 3.600,00 |
| 4 | CVM | Taxa de Fiscalização CVM | A vista | 0,030000% | R\$ 3.600,00 | 0,00% | R\$ 3.600,00 |
| 5 | CVM | Taxa de Fiscalização CVM | A vista | 0,030000% | R\$ 3.600,00 | 0,00% | R\$ 3.600,00 |
| 1,2 3, 4, 5 | Aete | Estruturador | A vista | | R\$ 875.000,00 | 8,65% | R\$ 957.854,41 |
| 4 | Aete* | Estruturador | A vista | | R\$ 300.000,00 | 8,65% | R\$ 328.407,22 |
| 5 | Aete** | Estruturador | A vista | | R\$ | 8,65% | R\$ 328.407,22 |

| | | | | | | | |
|--------------|--------|--------------------------|---------|-----------|---------------------|-------|-------------------------|
| 1,2 3, 4, 5 | Trinus | Auditoria dos Recebíveis | A vista | | 300.000,00 | | |
| | | | | | R\$ 6.500,00 | 0,00% | R\$ 6.500,00 |
| 1 | Guide | Aderente a Oferta | A vista | 0,200000% | R\$ 24.000,00 | 9,65% | R\$ 26.563,36 |
| TOTAL | | | | | R\$ | | R\$ 1.357.757,45 |
| | | | | | 1.232.749,03 | | |

* O valor devido está condicionado à integralização da 4ª Série dos CRI e será retido na sua primeira Data de Integralização.

** O valor devido está condicionado à integralização da 5ª Série dos CRI e será retido na sua primeira Data de Integralização.

RECORRENTE

| Série | Prestadores | Serviços | Periodicidade | % Captação | Valor | Impostos | Valor Total |
|-------------|----------------|-------------------------------------|---------------|------------|-----------|----------|-------------|
| 1,2 3, 4, 5 | B3 CETIP | Custódia de Valores mobiliários | Mensal | 0,001750% | 1.050,00 | 0,00% | 1.050,00 |
| 1,2 3, 4, 5 | B3 CETIP | Custódia de Ativos | Mensal | 0,001100% | 660,00 | 0,00% | 660,00 |
| 1,2 3, 4, 5 | B3 CETIP | Taxa de utilização B3 Cetip | Mensal | | 100,00 | 0,00% | 100,00 |
| 1,2 3, 4, 5 | Oliveira Trust | Agente Fiduciário | Anual | | 17.000,00 | 12,15% | 19.351,17 |
| 1 | Oliveira Trust | Agente Liquidante + Escriturador | Anual | | 9.600,00 | 12,15% | 10.927,72 |
| 2 | Oliveira Trust | Agente Liquidante + | Anual | | | 12,15% | 6.146,84 |

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-------------------------------------|--------|----------|--------|----------|
| | | Escriturador | | 5.400,00 | | |
| 3 | Oliveira Trust | Agente Liquidante + Escriturador | Anual | 5.400,00 | 12,15% | 6.146,84 |
| 4 | Oliveira Trust | Agente Liquidante + Escriturador | Anual | 5.400,00 | 12,15% | 6.146,84 |
| 5 | Oliveira Trust | Agente Liquidante + Escriturador | Anual | 5.400,00 | 12,15% | 6.146,84 |
| 1,2 3, 4, 5 | Oliveira Trust | Instituição Custodiante (5 CCIs) | Anual | 7.000,00 | 12,15% | 7.968,13 |
| 1,2 3, 4, 5 | Oliveira Trust | Escrituração da Nota Comercial 1 | Anual | 5.000,00 | 12,15% | 5.691,52 |
| 1,2 3, 4, 5 | Oliveira Trust | Escrituração da Nota Comercial 2 | Anual | 4.800,00 | 12,15% | 5.463,86 |
| 1,2 3, 4, 5 | Oliveira Trust | Escrituração da Nota Comercial 3 | Anual | 4.800,00 | 12,15% | 5.463,86 |
| 1,2 3, 4, 5 | Oliveira Trust | Escrituração da Nota Comercial 4 | Anual | 4.800,00 | 12,15% | 5.463,86 |
| 1,2 3, 4, 5 | Oliveira Trust | Escrituração da Nota Comercial 5 | Anual | 4.800,00 | 12,15% | 5.463,86 |
| 1 | Canal | Taxa de Gestão | Mensal | 5.000,00 | 11,15% | 5.627,46 |
| 2 | Canal | Taxa de Gestão | Mensal | 500,00 | 11,15% | 562,75 |
| 3 | Canal | Taxa de Gestão | Mensal | 500,00 | 11,15% | 562,75 |
| 4 | Canal | Taxa de Gestão | Mensal | 500,00 | 11,15% | 562,75 |
| 5 | Canal | Taxa de Gestão | Mensal | 500,00 | 11,15% | 562,75 |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|-----------------|--------|-------------------|--------|-------------------|
| 1,2 3, 4, 5 | Contabilidade | Contador | Mensal | 350,00 | 0,00% | 350,00 |
| 1,2 3, 4, 5 | UHY Bendorautes | Auditoria | Anual | 4.500,00 | 13,65% | 5.211,35 |
| 1,2 3, 4, 5 | Trinus | Medição de obra | Mensal | 6.000,00 | 12,15% | 6.829,82 |
| 1,2 3, 4, 5 | Trinus | Servicer | Mensal | 5.000,00 | 0,00% | 5.000,00 |
| TOTAL | | | | 104.060,00 | | 117.460,95 |



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") emitidas em 07 de maio de 2024, pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010, CEP 04.538-001, inscrita CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("Emissora" ou "Securitzadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), representativa das Notas Comerciais emitidas pela **SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 233, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.351.382/0001-85 ("Devedora"), **DECLARA** que mantém sob custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se exclusiva e devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Securitzadora ("CRI" e "Operação", respectivamente), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do "*Termo de Securitização para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por SPE Garden Incorporação 002 Ltda.*", firmado entre a Canal e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Agente Fiduciário em 07 de maio de 2024 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme Cláusula 8.2 do Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitzadora, conforme a Lei nº 14.430/22. O Termo de Securitização se encontra custodiado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

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

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses - Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Itaim Bibi
Cidade / Estado: São Paulo, SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: [•]
Número do Documento de Identidade: [•]

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 99ª
Número das Séries: Cinco
Emissor: Canal Companhia de Securitização
Quantidade por Série: (i) R\$ 12.000,00 (doze mil reais) CRI da Primeira Série; (ii) R\$ 12.000,00 (doze mil reais) CRI da Segunda Série; (iii) R\$ 12.000,00 (doze mil reais) CRI da Terceira Série; (iv) R\$ 12.000,00 (doze mil reais) CRI da Quarta Série; e (v) R\$ 12.000,00 (doze mil reais) CRI da Quinta Série.
Quantidade Total: 60.000 (sessenta mil) CRI
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para as emissões acima indicadas, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2024.

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



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

| IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO) | PROPRIETÁRIO | POSSUI HABITE-SE? | VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$) | PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO | MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS | EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS? |
|--|-----------------------------------|-------------------|---|--|--|--|
| LOTE 48/50 na Rua T1-A esquina com Av. T-11, da Quadra 104A, Setor Bueno, Goiânia-GO, registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia, sob a matrícula 369.027. | SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA. | Não | 60.000.000,00 | 100% | 100% | Não |



ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

| Empreendimento Imobiliário | Matrícula Nº | 2024 | 2024 | 2025 | 2025 | 2026 | 2026 | 2027 | 2027 | 2028 | 2028 | Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$) |
|----------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| | | 1º S | 2º S | 1º S | 2º S | 1º S | 2º S | 1º S | 2º S | 1º S | 2º S | |
| Harmony Park Way | 369.027 | R\$2.000.000,00 | R\$5.000.000,00 | R\$9.000.000,00 | R\$16.000.000,00 | R\$11.000.000,00 | R\$9.000.000,00 | R\$3.000.000,00 | R\$2.500.000,00 | R\$2.500.000,00 | R\$2.000.000,00 | R\$60.000.000,00 |

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente 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 foi feita conforme tabela a seguir:

| Histórico aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral | |
|---|--------------------------|
| 2023 | R\$ 19.830.861,40 |
| 2022 | R\$ 30.558.288,60 |
| 2021 | R\$ 30.294.705,09 |
| Total | R\$ 80.683.855,09 |



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

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

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 233, Jd. Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 41.351.382/0001-85, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nos termos da Cláusula 3.5.3 do “*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, em Cinco Séries, para Colocação Privada, da SPE Garden Incorporação 002 Ltda.*”, conforme aditado de tempos em tempos (“Instrumento” e “Emissão”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a Emissão foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Instrumento, conforme abaixo:

| Denominação do Imóvel Lastro | Proprietário | Matrícula / Cartório | Endereço | Destinação dos recursos | Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros | Percentual do recurso utilizado no semestre | Valor gasto no semestre |
|------------------------------|--------------|----------------------|----------|-------------------------|---|---|-------------------------|
|------------------------------|--------------|----------------------|----------|-------------------------|---|---|-------------------------|

| | | | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------------|
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |
| Total destinado no semestre | | | | | | | R\$ [•] |
| Valor total desembolsado à Emitente | | | | | | | R\$ [•] |
| Saldo a destinar | | | | | | | R\$ [•] |
| Valor Total da Oferta | | | | | | | R\$ [•] |

Atenciosamente,

SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IX

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

As informações apresentadas no presente anexo referem-se às previsões de legislação e regulamentação aplicáveis na Data de Emissão dos CRI.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste anexo e no Termo de Securitização para avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na Data de Emissão dos CRI, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

1. IMPOSTO SOBRE A RENDA

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis, a saber:

- (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento);
- (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento);
- (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores, pessoas jurídicas, tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de

cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (inciso I do artigo 77, Lei 8.981, artigo 71 da IN RFB 1.585 e inciso I do artigo 859 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados: (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze inteiros por cento) e adicional de 10% (dez inteiros por cento); (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Lei n.º 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor).

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

2. INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos

residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com a Resolução CMN 4.373, e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (§4º do artigo 85, da IN RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

3. PIS E COFINS

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

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

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-

financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

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

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

4. IOF/CÂMBIO

Conforme 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 pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306.

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 transações ocorridas após esta eventual alteração.

5. IOF/TÍTULOS

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32 do Decreto 6.306. 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO X FATORES DE RISCO

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

O investimento em certificados de recebíveis envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, relacionados à Securitizadora, à Devedora, às Avalistas e às Garantias, podendo afetar de forma adversa e material seus negócios, situação financeira e patrimonial, e, portanto, a capacidade de adimplir os Direitos Creditórios Imobiliários e demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão. Os riscos listados podem também afetar os próprios CRI objeto da Emissão.

Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando os fatores de risco listados abaixo, assim como nos demais Documentos da Operação, bem como consultar assessor de investimentos ou outros profissionais que julgarem necessários antes de tomarem uma decisão de investimento.

Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI. Não obstante, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje são imateriais, também possam ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora e as Avalistas.

1. RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Interferência do governo brasileiro na economia

O governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar impacto adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora e das Avalistas. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e das Avalistas poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de *commodities*; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro,

sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e das Avalistas.

(ii) *Efeitos dos mercados internacionais*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

(iii) *Efeitos da política econômica do Governo Federal*

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil, que podem causar impacto adverso relevante nas atividades dos envolvidos no presente Termo de Securitização. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não podemos prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e nosso fluxo de caixa podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores tais como, mais não limitados a variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário, e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

(iv) *Efeitos da política anti-inflacionária do Governo Federal*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal

para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras e eventuais medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que o Termo de Securitização e os documentos relacionados a este não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores dos CRI está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores dos CRI.

(v) *Instabilidade cambial*

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora, da Devedora e das Avalistas, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

(vi) *Redução de investimentos estrangeiros no Brasil*

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e o eventual aumento nas taxas de juros de títulos públicos de países desenvolvidos podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

(vii) *Acontecimentos recentes no Brasil*

Os Investidores Profissionais que decidirem pelo investimento nos CRI devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar ou não melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora e as Avalistas. O Brasil enquanto nação atualmente é classificado (*sovereign credit rating*) como “BB-” pela agência Standard & Poor’s Rating Services e pela agência Fitch Ratings Brasil Ltda e como “Ba2” pela agência Moody’s, o que representa um grau especulativo de investimento. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e das Avalistas e conseqüentemente suas capacidades de pagamento.

(viii) A Devedora está sujeita à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes que podem afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Devedora

Dado que a Devedora opera no Brasil, ele está vulnerável a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade de a Devedora prosseguir com suas estratégias de negócios. Assim, a Devedora está exposta também a outros riscos, dentre os quais: (i) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços; (ii) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuamos; (iii) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e (iv) instabilidade política significativa. A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Devedora atua ou em outros mercados para os quais a Devedora pretende expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais.

(ix) Desafios e incertezas geopolíticas e outros devidos ao conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia podem ter um impacto adverso relevante na economia global, alguns preços de materiais e commodities e nos negócios da Devedora

Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão em larga escala da Ucrânia pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a: (i) impactos no mercado de crédito e de capitais; (ii) potencial valorização do dólar americano; e (iii) crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Devedora se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes. Além disso, a anexação anterior da Crimeia pela Rússia, o recente reconhecimento de duas repúblicas

separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subsequentes intervenções militares na Ucrânia levaram a sanções e outras penalidades impostas pelos Estados Unidos, União Europeia e outros países contra a Rússia, Bielorrússia, a região da Crimeia da Ucrânia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento *Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication*, ou SWIFT.

Potenciais sanções e penalidades adicionais também foram propostas e/ou ameaçadas. As ações militares russas, as sanções resultantes e as contramedidas russas ou ações de retaliação (incluindo ciberataques e espionagem) podem afetar adversamente a economia global e os mercados financeiros e levar a mais instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capitais. O impacto dessas medidas, bem como as possíveis respostas a elas por parte da Rússia, são atualmente desconhecidos e, embora a exposição da Companhia à Rússia e à Ucrânia seja limitada, medidas atuais e futuras podem afetar significativa e adversamente os negócios da Devedora, sua condição financeira e resultados operacionais.

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, o Brexit e o aumento do populismo. As crescentes tensões podem levar, entre outros, a uma desglobalização da economia mundial, um aumento do protecionismo ou barreiras à imigração, uma redução geral do comércio internacional de bens e serviços e uma redução na integração dos mercados financeiros, qualquer um dos quais poderia afetar material e adversamente os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, comprometendo a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

(x) *Riscos relacionados ao surto de doenças transmissíveis*

Os surtos de doenças transmissíveis podem causar a diminuição do consumo, o aumento inflacionário, aumento do desemprego, dentre inúmeros outros fatores semelhantes ou iguais às grandes crises econômicas. Nesse sentido, surtos ou potenciais surtos de doenças, como a COVID-19, representam grandes riscos à economia brasileira, não estando excluídos as operações e os negócios da Securitizadora, da Devedora e das Avalistas e, conseqüentemente, a sua respectiva capacidade de auferir renda. Desse modo, os possíveis impactos aos negócios da Securitizadora, da Devedora e das Avalistas gerados por surtos de doenças transmissíveis representa, pois, riscos à capacidade de adimplemento dos CRI.

(xi) *Instabilidade política no Brasil*

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos

níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do produto interno bruto, ou PIB, fortes oscilações do real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego e menores níveis de gastos e confiança do consumidor. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. Alguns integrantes do governo e do poder legislativo, bem como executivos de grandes empresas públicas e privadas, estão sob acusações de corrupção por supostamente aceitarem subornos em troca de contratos de concessão do governo com empresas dos setores de infraestrutura, petróleo, gás e construção, entre outros.

Esses subornos supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizados ou divulgados publicamente, resultando no enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como consequência, vários políticos, incluindo integrantes do Congresso Nacional e executivos de grandes empresas públicas e privadas renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, enquanto outros ainda estão sob investigação por conduta antiética e ilegal identificada durante essas investigações.

O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Não há garantia sobre quais políticas o Presidente do Brasil adotará ou se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais terão um efeito adverso sobre a economia brasileira ou sobre a Devedora. A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro.

Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas às Notas Comerciais e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

(xii) *Efeitos da elevação súbita da taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(xiii) *Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

2. RISCOS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

(i) *Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios*

A securitização de direitos creditórios é uma forma de captação recente no Brasil e, além disso, as operações de securitização apresentam estrutura mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor e dos créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado com histórico recente no Brasil, este ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores dos CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

(ii) *Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de

quaisquer dos termos e das condições aplicáveis aos CRI.

(iii) *A regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis é recente e ainda não foi testada no mercado*

Não obstante tenha sido publicada regulamentação específica para os certificados de recebíveis em 2021, por meio da Resolução CVM 60, ainda não se tem certeza dos efeitos que o marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

3. RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

(i) *Falta de liquidez dos CRI*

O modelo de financiamento no mercado de capitais por meio dos CRI ainda é incipiente no Brasil. Desta forma, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociações dos CRI que possibilite aos Titulares dos CRI sua alienação nas condições que entendam convenientes.

(ii) *Restrição de negociação*

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário (a) a Investidores Qualificados até o encerramento do período de 6 (seis) meses após o encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e (b) ao Público Investidor em Geral até que tenha decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160, observado as restrições de negociação trazidas pela mesma Resolução CVM 60. Os Investidores Profissionais que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar a negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pelo Cedente, nos termos do Instrumento de Emissão e do Contrato de Distribuição. O Investidor Profissional deverá considerar a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e o público restrito com o qual os CRI poderão ser negociados, bem como possibilidade de cancelamento da Emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(iii) *A colocação dos CRI, pelo Coordenador Líder, está condicionado ao cumprimento das Condições Precedentes para a Integralização dos CRI*

O início do Período de Distribuição caracteriza a possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI. Não obstante, a colocação dos CRI pelo Coordenador Líder, isto é, a efetiva

liquidação da subscrição e integralização dos CRI, está condicionada ao integral cumprimento das Condições Precedentes para a Integralização dos CRI, conforme previstas no Contrato de Distribuição. Nesse sentido, é possível que, ainda que o Período de Distribuição seja iniciado, a Oferta seja cancelada pelo Coordenador Líder em razão de não atendimento integral das Condições Precedentes para a Integralização dos CRI, de modo que o potencial investidor deve considerar tal aspecto como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Ademais, a oferta será encerrada dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do envio do respectivo Anúncio de Início de cada uma das séries. Não se pode garantir que a CVM não questionará essa mecânica ou determinará, de ofício, o encerramento das ofertas após 180 (cento e oitenta) dias contados do primeiro anúncio de início.

(iv) *Inexistência de classificação de risco dos CRI*

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating), o que poderá induzir os Investidores Profissionais a erro. Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando a, aqueles riscos descritos neste Termo de Securitização. Inclusive, a inexistência de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade de a Devedora honrar as obrigações por ele assumidas e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(v) *Risco de estrutura*

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

(vi) *Quórum de deliberação em Assembleia Especial*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

(vii) *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários*

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

(viii) *Risco de deliberação para que os CRI não sejam resgatados antecipadamente*

Os Direitos Creditórios Imobiliários preveem eventos de vencimento antecipado não automático dos Direitos Creditórios Imobiliários, hipóteses em que a decretação do resgate antecipado dos CRI poderá ser obstada ou não pela Assembleia Especial. Desta forma, ainda que ocorra qualquer um dos referidos vencimento antecipado não automático dos Direitos Creditórios Imobiliários, há risco de que a Securitizadora não possa tomar quaisquer medidas e os Titulares dos CRI permaneçam com o investimento.

(ix) *Riscos relacionados às Garantias Reais*

De forma a garantir o cumprimento de todas as obrigações da Devedora oriundas das Notas Comerciais, foi constituída a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária em benefício da Securitizadora. Para que a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária passem a beneficiar a Securitizadora, o Contratos de Garantia deverão ser registrados perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, conforme o caso, para fins de eficácia e validade.

Adicionalmente, em caso de eventual necessidade de excussão das Garantias Reais, não há garantia de que os montantes apurados serão suficientes para a integral liquidação dos CRI.

(x) *Riscos relacionados à redução do valor das Garantias Reais*

A Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária poderão sofrer reduções e depreciações antes da Data de Vencimento dos CRI, de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Assim sendo, caso se dê o inadimplemento da obrigação de reforço ou recomposição da garantia, não há como se assegurar que a Devedora e/ou as Avalistas terão recursos suficientes para honrar os pagamentos devidos nos termos Direitos Creditórios Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

(xi) *Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade*

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

(xii) *Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI*

Os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora.

(xiii) *Risco relacionado à entrada em vigor de nova regulamentação de ofertas públicas*

A Resolução CVM 160, que dispõe sobre a nova regulamentação aplicável para ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados entrou em vigor em 2 de janeiro de 2023. Portanto ainda não se tem precedentes sobre a referida norma, bem como são desconhecidos os efeitos que referido marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

(xiv) *Processo de diligência legal (due diligence) restrito à Devedora e às Avalistas*

A Devedora e as Avalistas foram objeto de auditoria legal restrita para fins desta Oferta, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a Operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora e das Avalistas podem afetar sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, com efeito, o pagamento dos CRI.

(xv) Risco decorrente da impossibilidade de assegurar que as Garantias serão suficientes para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias serão suficientes para quitar integralmente todas as obrigações.

(xvi) Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de *due diligence* para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora.

(xvii) Risco em função da submissão da Oferta ao Registro Automático de Distribuição

Tendo em vista suas características, a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelas Avalistas, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia.

(xviii) Risco de não atendimento do quórum para deliberação em Assembleia Especial

Determinadas matérias necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas em Assembleia Especial, de modo que, o respectivo quórum pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, podendo gerar impactos negativos aos Titulares dos CRI.

(xix) Risco decorrente da não realização do Patrimônio Separado

O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista neste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de Securitizadora honrar os

pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(xx) *Risco de pagamento das despesas pela Devedora*

Caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar as Despesas.

(xxi) *Risco Tributário*

O risco tributário pode ser entendido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(xxii) Risco de Resgate Antecipado

Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do titular de CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

(xxiii) *Riscos de descaracterização do lastro da Emissão mediante a não comprovação semestral da destinação*

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte substancial dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro na Destinação dos Recursos pela Devedora, bem como que a operação não conta com o monitoramento e medição, periódica, das obras, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados conforme previsto nos Documentos da Operação, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Instrumento de Emissão e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xxiv) *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.

4. RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZADORA

(xxv) *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora*

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Securitizadora 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 Direitos Creditórios Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Direitos Creditórios Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xxvi) *Manutenção do registro de companhia securitizadora*

A sua atuação como companhia securitizadora de certificados de recebíveis depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões dos CRI.

(xxvii) *Crescimento da Securitizadora e de seu capital*

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

(xxviii) *Importância de uma equipe qualificada*

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter impacto adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora 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.

(xxix) Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

(xxx) Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Securitizadora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

(xxxi) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta do Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

Portanto, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, pelos 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 Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(xxxii) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados

operacionais da Securitizadora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes, as quais incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados.

Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas com os Titulares dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(xxxiii) Risco relacionados aos investimentos das Aplicações Financeiras Permitidas

A Securitizadora poderá realizar investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, em fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do grupo econômico da Securitizadora, a Securitizadora poderá se encontrar em situação de conflito quanto a realização de tal investimento e os interesses dos Titulares de CRI, caso tais fundos tenham seus patrimônios representados por ativos de emissão da própria Securitizadora, incluindo mas não se limitando, CRIs, CRAs, CRs e/ou Debêntures.

(xxxiv) Outros riscos relacionados à Securitizadora

Outros fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no *website* da Securitizadora (<https://www.vert-capital.com/>), e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

5. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

(i) Risco de obtenção e renovação de autorizações e licenças

A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para realizar as suas atividades, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, o que poderá impactar a capacidade de a Devedora honrar com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

(ii) Risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e de terceiros. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial de execução das Notas Comerciais serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização Ordinária depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, o que poderá acarretar na perda total ou parcial, pelos investidores, do capital investido nos CRI.

No mais, os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos investidores e ocasionar perdas financeiras aos investidores.

(iii) Risco de concentração de devedor e dos direitos creditórios imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 01 (um) devedora, a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais. A ausência de diversificação do devedor dos Direitos Creditórios Imobiliários pode trazer riscos para os investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(iv) O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas

A Devedora está sujeita a leis trabalhistas, fitossanitárias e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das

descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

(v) *Contingências trabalhistas e previdenciárias*

A Devedora está sujeito a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Além disso, a Devedora contrata prestadores de serviços, que também estão sujeitos a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, eles poderão tentar responsabilizar a Devedora por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos prestadores de serviços a que estão vinculados, caso tais prestadores de serviços deixem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de adimplir os Direitos Creditórios Imobiliários.

(vi) *Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora*

A Devedora é parte ou poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações de pagamento no âmbito da emissão das Notas Comerciais. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento

dos CRI.

(vii) *Análise de risco de crédito*

A análise do risco de crédito referente à Devedora, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise específica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Direitos Creditórios 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 o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios 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 Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

(viii) *Risco de liquidez da Devedora*

Risco de liquidez é o risco de que a Devedora possa ter dificuldades de cumprir suas obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista. A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito bancárias e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos seus negócios, a Devedora mantém flexibilidade na captação de recursos mediante a manutenção de linhas de crédito bancárias, buscando a abertura de novas linhas, principalmente de recursos de bancos nacionais. A Devedora monitora constantemente o seu nível de liquidez, considerando o fluxo de caixa esperado e equivalentes de caixa. Contudo, erros ou alterações relevantes na projeção do fluxo de caixa futuro da Devedora, bem como o fechamento inesperado de linhas de crédito bancárias existentes, poderão afetar a liquidez da Devedora, prejudicando sua capacidade de cumprir as suas obrigações decorrentes da emissão das Notas Comerciais. Não há como assegurar que a Devedora conseguirá ampliar, ou mesmo manter, as suas atuais linhas de crédito bancárias.

(ix) *A Devedora pode não ser bem-sucedida na execução de suas estratégias de negócios, podendo afetar negativamente os seus planos para aumentar as suas receitas e rentabilidades*

O crescimento e desempenho financeiro da Devedora dependerão do seu sucesso na implementação de diversos elementos de sua estratégia que estão sujeitos a fatores que vão além

do seu controle. A Devedora não pode assegurar que todas e quaisquer de suas estratégias serão executadas integralmente ou com sucesso. Alguns aspectos da estratégia da Devedora podem resultar no aumento dos custos operacionais e no total da dívida financeira, e esse aumento pode não ser compensado por um aumento correspondente na receita, resultando em uma diminuição das margens operacionais da Devedora e piora em indicadores de alavancagem. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de integrar com sucesso aquisições de outras sociedades e investimentos em novas unidades industriais que venham a ocorrer, ou implementar com sucesso sistemas operacionais, administrativos e financeiros adequados e controles para conseguir os benefícios que espera resultar destas aquisições e investimentos. O desvio da atenção da administração da Devedora e/ou quaisquer atrasos ou dificuldades relacionadas à integração dessas empresas ou ativos podem impactar negativamente e de forma relevante os negócios da Devedora. Assim, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, seus planos para aumentar a sua receita e rentabilidade poderão ser afetados negativamente e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

ANEXO XI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.

Outras Emissões que o Agente Fiduciário atua da Securitizadora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora

| | |
|--|------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: | Emissão: 98 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00 | Quantidade de ativos: |
| Data de Vencimento: 25/04/2028 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas. | |

| | |
|--|------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: | Emissão: 98 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00 | Quantidade de ativos: |
| Data de Vencimento: 25/04/2028 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 92.000.000,00 | Quantidade de ativos: 92000 |
| Data de Vencimento: 18/05/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva; | |

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

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

Juros:

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 21 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 30.438.000,00 | Quantidade de ativos: 30438 |
| Data de Vencimento: 11/01/2035 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Cessão Fiduciária: As Fiadoras se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva: (i) a totalidade dos direitos creditórios e quaisquer recebíveis, recursos, fundos, pagamentos, diretos ou indiretos, atuais ou futuros, inclusive recebidos a título de multas, indenizações, encargos contratuais, de titularidade das Fiadoras decorrentes (a) dos Contratos do Projeto (ii) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, de titularidade das Fiadoras, e dos valores depositados, ou que venham a ser depositados e mantidos nas respectivas contas vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para tais contas, ou em compensação bancária, relacionados aos recursos provenientes dos Contratos do Projeto e dos Contratos SGD; e (iii) quaisquer outros direitos creditórios, receita ou pagamentos relacionados à comercialização de energia, no mercado livre ou regulado, ou quaisquer outras receitas geradas pelos ativos dos Empreendimentos Alvo de titularidade das Fiadoras. (ii) Alienação Fiduciária das Ações: totalidade das ações, existentes e/ou futuras (?Ações?), representativas respectivamente do capital social das SPE de titularidade da Devedora, do capital social da Devedora, de titularidade da LC Energia, e do capital social da LC Energia, de titularidade das Acionistas da LC Energia. (iii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão garantidas pela alienação fiduciária sobre a propriedade plena do Imóvel, a ser constituída pela proprietária do Imóvel sob condição suspensiva | |

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

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

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 29 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00 | Quantidade de ativos: 30000 |
| Data de Vencimento: 25/01/2032 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em conjunto os imóveis da ARCOS POWER ENGENHARIA SPE LTDA e da ITA POWER ENGENHARIA SPE LTDA, cedidos fiduciariamente para pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, listados nos anexos dos contratos de AFI; (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes alienam os equipamentos listados nos anexos dos contratos de AFE; (III) Cessão Fiduciária de Créditos imobiliário: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Créditos Imobiliários; (IV) Fiança prestada pelos Fiadores Susten, Ita e Arcos; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Juros; (VII) Fundo de Liquidez; (VIII) Fundo de Obra; | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 33 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00 | Quantidade de ativos: 42000 |
| Data de Vencimento: 27/01/2033 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 10,86% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO | |

(II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada **(III) Alienação Fiduciária de Equipamentos:** A ser constituída no Contrato de AFE **(IV) Alienação Fiduciária de quotas:** as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores **(V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície:** a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície **(VI) Fundo de despesa:** Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação **(VII) Fundo de reserva:** Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias **(VIII) Fundo de Obras:** Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 37 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00 | Quantidade de ativos: 45000 |
| Data de Vencimento: 21/02/2028 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Como fiadores: (i) Diego Schumacker Rosa Cequinel, (ii) Tatiana Schumacker Rosa Cequinel, (iii) Embraed Edificações (II) Alienação Fiduciária: Nos termos do contrato de AFI (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do contrato de CF | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 43 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00 | Quantidade de ativos: 100000 |
| Data de Vencimento: 22/05/2028 | |
| Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Recebíveis presente e futuros, oriundos das comercialização das unidades autônomas descritas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Objeto das matrículas nº 47.672, 127.275, 127.274, 96.147, 15.666, 10.638, 10.637 e 10.363; (III) Fiança: Prestadas pelos Fiadores na Escritura de Emissão; (IV) Fundo de Reserva; (V) Fundo de Despesa; | |

| | |
|---|--|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |

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

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

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

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

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

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 69 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 170.748.000,00 | Quantidade de ativos: 170748 |
| Data de Vencimento: 10/09/2039 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: AF de DRS, a AF do Solo e da Propriedade Superveniente, se e quando constituída, a Fiança Bancária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e os Seguros, quando denominados em conjunto | |

| | |
|---|--|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Série: 1 | Emissão: 72 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00 | Quantidade de ativos: 35000 |
| Data de Vencimento: 10/12/2030 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) o Fundo de Despesas. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 66 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00 | Quantidade de ativos: 10500 |
| Data de Vencimento: 23/12/2032 | |
| Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 81 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 28.850.000,00 | Quantidade de ativos: 28850 |
| Data de Vencimento: 27/01/2034 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas; (v) Fundos; e (vi) Qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 88 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00 | Quantidade de ativos: 60000 |
| Data de Vencimento: 27/04/2034 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ nº 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90; (ii) | |

Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interviente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos será arrecada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos às Fiduciantes, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas - foram alienadas as 100% das Cotas da (a) SPE GREEN USFV BARBACENA II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.435/0001-30, (b) SPE GREEN USFV BARBACENA III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.408/0001-68, (c) SPE GREEN USFV BARBACENA V LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.893/0001-04, (d) SPE GREEN USFV ITAJUBÁ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.264.030/0001-09, (e) SPE GREEN USFV NOVA SERRANA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.386.419/0001-27, (f) SPE GREEN USFV PIUMHÍ I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.934/0001-62, (g) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.404/0001-80, (h) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.793/0001-20, (i) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.855/0001-02; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras.

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 98 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 25/04/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE | |

MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.

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

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 33 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00 | Quantidade de ativos: 40000 |
| Data de Vencimento: 27/01/2033 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias | |

(VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 24.934.000,00 | Quantidade de ativos: 24934 |
| Data de Vencimento: 18/05/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 365. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva; | |

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

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 66 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00 | Quantidade de ativos: 10500 |
| Data de Vencimento: 23/12/2032 | |
| Taxa de Juros: 109,57% do CDI. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|---|--------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 88 |

| | |
|---|------------------------------------|
| Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00 | Quantidade de ativos: 60000 |
| Data de Vencimento: 27/04/2034 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| <p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ nº 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interveniente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos será arrecada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos às Fiduciantes, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas - foram alienadas as 100% das Cotas da (a) SPE GREEN USFV BARBACENA II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.435/0001-30, (b) SPE GREEN USFV BARBACENA III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.408/0001-68, (c) SPE GREEN USFV BARBACENA V LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.893/0001-04, (d) SPE GREEN USFV ITAJUBÁ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.264.030/0001-09, (e) SPE GREEN USFV NOVA SERRANA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.386.419/0001-27, (f) SPE GREEN USFV PIUMHÍ I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.934/0001-62, (g) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.404/0001-80, (h) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.793/0001-20, (i) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.855/0001-02; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras.</p> | |

| |
|---|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO |
| Ativo: CRI |

| | |
|---|------------------------------------|
| Série: 3 | Emissão: 33 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00 | Quantidade de ativos: 30000 |
| Data de Vencimento: 27/01/2033 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 66 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 20.400.000,00 | Quantidade de ativos: 20400 |
| Data de Vencimento: 23/12/2032 | |
| Taxa de Juros: PRE + 11,3848% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 4 | Emissão: 66 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 22.200.000,00 | Quantidade de ativos: 22200 |
| Data de Vencimento: 23/12/2032 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 6,3908% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

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

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

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 26 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00 | Quantidade de ativos: 52000 |
| Data de Vencimento: 26/11/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 5,22% a.a. na base 252. | |
| Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Como avalista: MARCO TULLIO BATISTA PIRES; (II) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios Compra e Venda (conforme definido na CPR-F); (ii) os Direitos Creditórios Sobejo (conforme definido na CPR-F); e (iii) dos Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definido na CPR-F); (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Fazenda Vista Alegre, sob matrículas 9.665, 9.666, 9.667, 9.668, 9.669, 9.670, 9.672. | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 41 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000.000,00 | Quantidade de ativos: 125000 |
| Data de Vencimento: 24/01/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de nº 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel. | |

| | |
|---|-------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 42 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00 | Quantidade de ativos: 200000 |
| Data de Vencimento: 23/03/2028 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,65% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Aval: Prestado pela BINATURAL ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 47.210, registrado no cartório de Formosa/GO de propriedade da alienante. As parte acordam que o valor de liquidação do imóvel é de 19.673.070,00 milhões de reais. (III) Cessão Fiduciária: Cessão fiduciária da (i) totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Relações Mercantis vigentes; (ii) da totalidade dos pagamentos, valores ou recursos que venham a ser recebido pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feito pelos clientes que serão depositados na conta corrente nº 51.511-2, agência 3179 mantida no Banco Sicoob; (iii) da conta vinculada, bem como todo e qualquer recurso depositada nela e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes da aplicação Financeira Permitida realizados com valores da Conta Vinculante. A Fiduciante compromete-se ainda a constituir: (i) a totalidade do direitos creditórios decorrentes de toda e qualquer relação decorrente de toda Relação Mercantil, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recurso financeiro recebidos feitos pelo Cliente, oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios Posteriores e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das aplicações Financeiras Permitidas Futuras, realizados com valores da Conta Vinculante (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Equipamentos | |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 89 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 104.000.000,00 | Quantidade de ativos: 104000 |
| Data de Vencimento: 06/05/2030 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalista (a) CARLOS CARDOSO DE OLIVEIRA FILHO (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula nº 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasília do Tocantins. | |

| | |
|---|--------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 41 |

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