



Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 93ª (nonagésima terceira) Emissão da



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA SECURITIZADORA S1

CNPJ N.º 41.811.375/0001-19

CELEBRADO ENTRE

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NA QUALIDADE DE EMISSORA

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

NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 93ª (nonagésima terceira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela SPE Terraz Condomínio Clube Ltda.

Seção

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Canal**”); e

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

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. **Definições.** Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 93ª (nonagésima terceira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela SPE Terraz Condomínio Clube Ltda.*, celebrado em 22 de abril de 2024 (“**Termo de Securitização**”).

Seção

Considerações Preliminares

- (A)** A Devedora emitiu as Notas, a serem subscritas pela Emissora e as Notas conferem direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Lastro;
- (B)** A Devedora se obrigou a pagar os Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora e a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro;
- (C)** As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, que, nos termos do item (ix) da cláusula 22.7 do referido instrumento, poderá ser objeto de aditamento sem a autorização dos Titulares dos CRI, tendo em vista, ainda, que os CRI não foram subscritos e integralizados; e

(D) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 93ª (nonagésima terceira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela SPE Terraz Condomínio Clube Ltda. (“Aditamento”)*.

Seção Cláusulas

Cláusula Primeira Objeto

1.1. Por meio do presente Aditamento as Partes resolvem ajustar o valor de determinados serviços indicados no Anexo “Despesas da Operação” de modo que referido anexo vigorará conforme redação prevista no Anexo I ao presente Aditamento.

1.2. Ainda, por meio do presente Aditamento as Partes resolvem ajustar a menção à primeira data de aniversário constante no Anexo “Fórmulas” de modo que referido anexo vigorará conforme redação prevista no Anexo II ao presente Aditamento.

Cláusula Segunda Ratificação

2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no Termo de Securitização e neste Aditamento, a qualquer título.

Cláusula Terceira Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável

3.1. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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

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

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

3.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001

São Paulo, 08 de maio de 2024

*{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}
{segue(m) página(s) de assinaturas e anexa(s), conforme aplicável}*

Canal Companhia de Securitização

Nome: Amanda Regina Martins
Cargo: Diretora
CPF n.º: 430.987.638-25
E-mail: amanda@canalsecuritizadora.com.br

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 090.766.477-63
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador
CPF n.º: 011.155.984-73
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Anexo I Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

ESTRUTURAÇÃO - CRI						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
			0,004177			
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	%	R\$ 2.923,90	0,00%	R\$ 2.923,90
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
			0,029000			
B3 CETIP	Registro de Valor Mobiliários Taxa de Comprovação de	A vista	%	R\$ 20.300,00	0,00%	R\$ 20.300,00
B3 CETIP	Titularidade	A vista		R\$ 93,01	0,00%	R\$ 93,01
NFA	Assessor Legal	A vista		R\$ 87.000,00	14,53%	R\$ 101.790,10
CHP	Instituição Custodiante	A vista		R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23
CHP	Registro	A vista		R\$ 2.300,00	9,65%	R\$ 2.545,66
Oliveira Trust	Escrituração + Liquidação dos CRI	A vista		R\$ 13.200,00	12,15%	R\$ 15.025,61
Oliveira Trust	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
Oliveira Trust Canal	Agente fiduciário (anual)	A vista		R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Investimentos Canal	Taxa de emissão	A vista		R\$ 55.000,00	16,33%	R\$ 65.734,43
Securizadora Canal	Distribuição	A vista		R\$ 27.000,00	11,15%	R\$ 30.388,29
Securizadora	Taxa de Gestão	A vista		R\$ 4.500,00	11,15%	R\$ 5.064,72
			0,030000			
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	%	R\$ 21.000,00	0,00%	R\$ 21.000,00
OGFI	Servicer	A vista		R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00
				R\$ 1.008.659,2		R\$ 1.008.659,2
MVBI	Prêmio de Juros	A vista		2	0,00%	2
				R\$ 1.050.000,0		R\$ 1.302.729,5
BSIDE	Originação 3	A vista		0	19,40%	3
				R\$ 1.050.000,0		R\$ 1.254.930,0
KOA	Originação 2	A vista		0	16,33%	8
				R\$ 1.287.525,0		R\$ 1.598.417,1
MONTE BRAVO	Originação 1	A vista		0	19,45%	3
TOTAL				R\$ 4.681.416,13		R\$ 5.484.986,60

MENSAL

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R\$ 560,00	0,00%	R\$ 560,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R\$ 1.400,00	0,00%	R\$ 1.400,00

B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00
Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual	R\$ 13.200,00	12,15%	R\$ 15.025,61
Oliveira Trust	Escriturador da NC	Anual	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
CHP	Instituição Custodiante	Anual	R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23
Oliveira Trust	Agente fiduciário (anual)	Anual	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal	R\$ 4.500,00	11,15%	R\$ 5.064,72
CTE	Medição de Obra	Mensal	R\$ 12.500,00	0,00%	R\$ 12.500,00
OGFI	Servicer	Mensal	R\$ 5.500,00	0,00%	R\$ 5.500,00
Contabilidade	Contabilidade	Mensal	R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal	R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Auditor	Auditoria	Anual	R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35
MÉDIA MENSAL			R\$ 69.691,00		R\$ 76.400,89

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

II – Descrição das Despesas da Operação

- (1) Todos os emolumentos da B3, relativos 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 Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos a estes;
- (2) Remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- (3) Taxa de administração no valor de R\$ 4.500,00 (quatro e quinhentos mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- (4) A cada verificação de covenants financeiros, se houver, será devido o valor adicional de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por verificação, líquido de quaisquer tributos. Os valores previstos neste item serão acrescidos do gross-up de tributos incidentes;
- (5) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (2) acima será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
- (6) Remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, no valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- (7) 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.

(8) Remuneração da Instituição Custodiante: Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, (a) parcela única de implantação de R\$ 4.000,00 (quatro mil e trezentos reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (b) parcelas anuais, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes

(9) Remuneração do Escriturador das Notas: A título de escrituração das Notas, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), líquido de impostos, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Por cada série adicional de CRI serão devidas parcelas adicionais de R\$500,00 (quinhentos reais) por série adicional;

(10) Remuneração do Escriturador dos CRI: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 13.200.000,00 (treze mil e duzentos reais), líquido de impostos, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Por cada série adicional de CRI serão devidas parcelas adicionais de 500,00 por série adicional;

(11) Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário dos CRI ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos: pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, (1) a título de implantação, será devida parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI, (2) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) por ano, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais nos trimestres subsequentes ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual do item “2” será devido a título de “*abort fee*”. O valor acima não inclui série adicional de CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do Lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário acima até a integral comprovação da destinação dos recursos; (3) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação; Os valores dos itens 2 a 4 acima serão atualizados pela variação acumulada positiva do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda

na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. As parcelas serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Adicionalmente, em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida acima, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora ou garantidores, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora (e seus garantidores) e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora (ou seus garantidores) conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora (ou seus garantidores) conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto no Lastro 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 dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados na forma acima;

(12) Todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário durante a vigência dos CRI, 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;

- (13) 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 geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (14) 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;
- (15) 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;
- (16) 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;
- (17) Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (18) 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;
- (19) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (20) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (21) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (22) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (23) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (24) 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;
- (25) Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (26) 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;

- (27) 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;
- (28) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (29) 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;
- (30) 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;
- (31) Os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;
- (32) 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;
- (33) 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;
- (34) Quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (35) Quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;
- (36) Quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.
- (37) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, incluindo aquelas listadas nos itens (9) a (33), e relacionadas à Operação e à Oferta dos CRI, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item, contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras

Anexo II Fórmulas

- (1) **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRIs será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada 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:

n = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “*n*” um número inteiro;

NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo no mês imediatamente anterior à Data de Aniversário

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao utilizado em *NI_k*.

Dup = número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior; e a próxima Data de Aniversário, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “*dup*” um número inteiro.

dut = número de dias úteis contidos entre data de aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de aniversário, exclusive, sendo “*dut*” um número inteiro. Para a primeira Data de Aniversário, em 27 de maio de 2024, o *dut* será considerado com 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Considera-se como Data de Aniversário as datas do “Anexo - Cronograma de Pagamento”.

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- Caso a variação mensal do IPCA seja negativa, o fator de correção “*C*” será igual a 1 (um).
- Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;

- Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA
- Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Securitizadora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação.
- Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia não seja realizada no prazo indicado no Lastro, a Securitizadora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

(2) **Remuneração.** A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{252}},\ onde:$$

i = 12,60% (doze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano para os CRI da 1ª série e 12,40% (doze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano para os CRI da 2ª série;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, 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.

(3) **Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNA \times TAI$$

Onde:

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

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o “Anexo – Cronograma de Pagamentos”.

(4) **Razão de Garantia.** A Razão de Garantia será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$RG = ((\text{valor do terreno da fase 1} + \text{custo total incorrido de obras da fase 1}) * (1 - \% \text{vendido})) + \text{créditos elegíveis} + \text{caixa do patrimônio separado} + \text{valor das garantias adicionais} / (\text{saldo devedor dos CRI})$$

Onde:

RG: Razão de Garantia (140%)

Créditos Elegíveis”: Créditos cedidos fiduciariamente, trazidos a valor presente pelas taxas dos respectivos Contratos de Direitos Creditórios, (i) com até 02 (duas) parcelas em aberto ou parcelas em atraso de no máximo 60 (sessenta) dias; (ii) decorram de Contratos de Direitos Creditórios regularmente formalizados, conforme informado pelo Agente de Cobrança; e (iii) cujos créditos cedidos fiduciariamente não sejam objeto de ônus de qualquer natureza;

“Saldo Devedor dos CRI”: significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal;

“Caixa do Patrimônio Separado”: montante depositado na Conta Centralizadora no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Verificação, deduzidos os valores retidos no Fundo de Despesas.

“Valor das Garantias Adicionais”: valor das Unidades Fase 2 alienadas fiduciariamente como garantia adicional, contabilizadas da seguinte forma: (i) caso estejam em estoque, $(\text{valor do terreno da fase 2} + \text{custo total incorrido de obras da fase 2}) * (9/60)$, sendo que o custo total incorrido de obras da fase 2 será atestado pelo Agente de Medição, ou (ii) caso as Unidades Fase 2 tenham sido comercializadas, o valor das Unidades Fase 2 será equivalente aos Direitos Creditórios efetivamente cedidos, contabilizados conforme “Créditos Elegíveis” acima. Caso ocorra o Reforço de Garantia, previsto na Cláusula 7.2 do Lastro, o valor a ser considerado será aquele constante nos respectivos laudos emitidos;

“Valor do Terreno da Fase 1”: R\$8.619.000,00;

“Valor do Terreno da Fase 2”: R\$8.619.000,00

Outros *covenants* a serem discutidos entre as Partes dentro dos tipicamente utilizados pelo mercado para operações similares, incluindo, mas não limitando a condições de vencimento antecipado, restrições à mudança de controle, limitação de endividamento, limitação de distribuição de dividendos, *negative pledge* e *cross-default*.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 79A7R-E7NQP-R7PD6-L98CC

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Amanda Regina Martins (CPF ***.987.638-**)

Bianca Galdino Batistela (CPF ***.766.477-**)

Nilson Raposo Leite (CPF ***.155.984-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/79A7R-E7NQP-R7PD6-L98CC>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>