



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 104ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
como Securitizadora

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP

celebrado com

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

21 de maio de 2024.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 104ª EMISSÃO EM 2 (DUAS) SÉRIES DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP

Pelo presente instrumento particular:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 94, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato devidamente representada nos termos de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante da comunhão dos titulares de CRI, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Devedora celebrou com a Emissora o “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada da Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*”, em 21 de maio de 2024, por meio do qual a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, em 2 (duas) séries, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora (“Termo de Emissão de Notas Comerciais” e “Notas Comerciais”, respectivamente);
- (ii) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Notas Comerciais, serão destinados pela Devedora integral e exclusivamente conforme previsto na cláusula 3.14 abaixo;



- (iii) em razão da emissão das Notas Comerciais pela Devedora e a respectiva subscrição pela Emissora, esta passou a ser titular de crédito em face da Devedora, observado o Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Créditos Imobiliários”);
- (iv) a Emissora, nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.430”), conforme alterada, tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades;
- (v) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural*” (“CCI” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente); e
- (vi) a Emissora tem a intenção de vincular os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas CCI, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”) e da Lei nº 14.430, para que sirva de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 104ª emissão em 2 (duas) séries da Emissora (“CRI”), que serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, sob regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente).

As Partes celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários, aos certificados de recebíveis imobiliários da 104ª emissão da Emissora, nos termos do artigo 20 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES, DOS PRAZOS E DA AUTORIZAÇÃO



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

“Afiliações”

Significa qualquer sociedade controladora, controlada, coligada ou sob controle comum e os acionistas.

“Agência de Rating”

Poderá ser contratada agência de rating para a classificação de risco dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.11 abaixo.

“Agente Fiduciário dos CRI”

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., qualificada no preâmbulo acima.

“Alienação Fiduciária”

Significa a alienação fiduciária do Imóvel, conforme respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

“Amortização dos CRI”

A amortização incidente sobre o Valor Nominal Unitário, a ser paga conforme estabelecido na Cláusula 5.3 abaixo.

“Anúncio de Encerramento”

Significa o anúncio de encerramento a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

“Anúncio de Início”

Significa o anúncio de início a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.



“ANBIMA”

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.

“Assembleia Especial de Investidores”, “Assembleia Especial” ou “Assembleia de Titulares de CRI”

A assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.

“Aviso ao Mercado”

Significa o aviso ao mercado a ser divulgado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

“Agente de Liquidação”

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., qualificada no preâmbulo acima.

“B3”

A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25.

“Cessão Fiduciária”

Significa a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios em montante suficiente para o enquadramento da Razão de Garantia, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

“CCI”

As cédulas de crédito imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, sendo que a CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários.



“ <u>CETIP21</u> ”	CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil</u> ”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	A conta corrente de titularidade da Emissora nº 98286-1, agência 3100, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A.
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”	A conta corrente nº 121.900.101-2, agência 0121, de titularidade da Devedora, mantida junto ao Banco BRB (070) ou outra conta de titularidade da Devedora indicada por ela.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, em Garantia</i> ” a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”	Significa o contrato que deverá ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora para formalizar a Cessão Fiduciária, caso esta venha a ser constituída.



“Contrato de Distribuição”

O “*Contrato para Assessoria Financeira para a Estruturação, Coordenação e Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (Duas) Séries da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*”, que será celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder.

“Controle”

Todas as menções a “controle”, “controladas” e “controladoras” deverão observar ao conceito de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

“Coordenador Líder”

A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 que será responsável pela distribuição da Oferta.

“Créditos Imobiliários”

São todos os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas nas Notas Comerciais, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força da operação de crédito instrumentalizada pelas Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas nas Notas Comerciais.



“CRI em Circulação”

Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

“CRI”

Significa os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, quando em conjunto.

“CRI Primeira Série”

Os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série, da 104ª emissão, da Emissora.

“CRI Segunda Série”

Os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série, da 104ª emissão, da Emissora.

“Critérios de Elegibilidade”

(i) não ter qualquer atraso em pagamento de parcela dos novos direitos creditórios (para cessão inicial) e inadimplência máxima de 60 (sessenta) dias contados da primeira Data de Apuração; (ii) o contrato cedido deverá, ainda: (ii.1) ter sido assinado há mais de 6 (seis) meses contados da data de sua celebração; e (ii.2) ter parcelas mensais.

“CSLL”

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data da Integralização”

A data em que houver cada integralização dos CRI por investidor(es).



<u>“Data da Primeira Integralização”</u>	Significa a data de integralização dos CRI Primeira Série que serão integralizados na data da primeira integralização dos CRI, e, conseqüentemente das Notas Comerciais, mediante a verificação dos atendimentos às condições precedentes da primeira integralização previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Distribuição.
<u>“Data da Segunda Integralização”</u>	Significa a data de integralização dos CRI Primeira Série que serão integralizadas em até 60 (sessenta) dias corridos após a Data da Primeira Integralização, mediante a verificação dos atendimentos às condições precedentes da segunda integralização previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Distribuição.
<u>“Data de Apuração”</u>	Significa todo 5º (quinto) Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento.
<u>“Data de Emissão”</u>	A Data de Emissão Primeira Série e a Data de Emissão Segunda Série, quando em conjunto.
<u>“Data de Emissão Primeira Série”</u>	A data de emissão dos CRI Primeira Série, qual seja, 21 de maio de 2024.
<u>“Data de Emissão Segunda Série”</u>	A data de emissão dos CRI Segunda Série, qual seja, 07 de junho de 2024.
<u>“Data de Vencimento dos CRI”</u>	Significa a data de vencimento dos CRI, 22 de maio de 2031, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização.



“Data de Vencimento das Notas Comerciais”

Significa a data de vencimento das Notas Comerciais 20 de maio de 2031, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização.

“Devedora”

Significa a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP**, empresa pública, constituída por meio da Lei Federal nº5.861/1972, conforme alterada pela Lei nº 4.586/2011, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, S/N, SaAM/N, Asa Norte, CEP 70610-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 00.359.877/0001-73.

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

“Direitos Creditórios”

Significam os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes das Escrituras Públicas de Compra e Venda descritas no Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, celebradas com os compradores ali indicados que serão outorgados em garantia no âmbito da Cessão Fiduciária.

“Distribuição Parcial”

Caso não seja distribuída a totalidade dos CRI até o final do Prazo Máximo de Colocação de 180 dias, as Notas Comerciais e, conseqüentemente os CRI que não forem colocadas, junto à Securitizadora, no âmbito da Emissão, deverão ser cancelados, pela Devedora, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Emissão. Neste caso, a definição da quantidade das Notas Comerciais, de CRI e do Valor Total da Emissão será objeto de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de Assembleia Especial



ou aprovação societária, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento.

“Documentos Comprobatórios”

Significam, quando em conjunto: o relatório nos termos do modelo constante do Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais, acompanhado dos contratos de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, notas fiscais, e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos.

“Documentos da Operação”

Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (a) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) este Termo de Securitização; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Contrato de Cessão Fiduciária; (e) o Contrato de Distribuição; (f) o Prospecto; (g) a Lâmina; (h) o Aviso ao Mercado, Anúncios de Início e Encerramento; (i) o Contrato de Alienação Fiduciária; (j) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (k) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.

“Emissão”

A emissão dos CRI, de acordo com o presente Termo de Securitização.

“Emissora” ou “Securitizadora”

A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, conforme qualificada no preâmbulo acima.

“Encargos Moratórios”

Significa, sem prejuízo da Remuneração, em caso de atraso no pagamento de qualquer valor devido aos titulares de CRI decorrente da Emissão e/ou dos Documentos da Operação, a multa moratória não compensatória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como os juros



moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata die*, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Emissora, tais encargos não terão efeito desde que (i) a Emissora não esteja em mora; e (ii) em caso de falha e/ou indisponibilidade bancária que não perdure por mais de 1 Dia Útil.

“Escritura de Emissão de CCI”

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante.

“Escriturador das Notas Comerciais” A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Escriturador dos CRI”

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., qualificada no preâmbulo acima, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para operacionalizar a escrituração, o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.

“Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”

Significam os eventos listados na Cláusula 6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e reproduzidos na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, que determinam o vencimento antecipado de referido título.

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para fazer frente às Despesas, a ser constituído na Conta Centralizadora. Este fundo será formado por meio



de desconto do valor a ser desembolsado à Devedora, observadas as regras da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Reserva”

Será constituído e mantido, durante toda a vigência dos CRI, um fundo de reserva, inicialmente, no valor de R\$ 2.646.210,41 (dois milhões e seiscentos e quarenta e seis mil e duzentos e dez reais e quarenta e um centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Primeira Integralização e no valor de R\$ 2.577.341,41 (dois milhões e quinhentos e setenta e sete mil e trezentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Segunda Integralização, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora, assumidas nos Documentos da Operação, durante a vigência dos CRI. Este fundo será formado por meio de desconto do valor a ser desembolsado à Devedora, observadas as regras da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Rating”

Poderá ser constituído com recursos da integralização dos CRI, a exclusivo critério da Securitizadora, e mantido, até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, ou seja, até 16 de julho de 2024, um fundo para fazer frente às despesas com a contratação de Agência de Rating.

“Fundos”

Significa o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Rating, quando em conjunto.

“Garantias”

Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas serão constituídas e



formalizadas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais: (i) a Alienação Fiduciária, (ii) o Fundo de Reserva, (iii) o Fundo de Despesas, (iv) a Cessão Fiduciária.

“Instituição Custodiante”

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme qualificada acima.

“Instituições Participantes”

Instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que participam da Oferta mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição

“Investidores Profissionais”

São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.

“Investidores Qualificados”

São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.

“IPCA”

O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas.

“IOF/Câmbio”

O Imposto sobre Operações de Câmbio.

“IOF/Títulos”

O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.

“IRPJ”

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.



“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>JTF</u> ”	Significa Jurisdição de Tributação Favorecida.
“ <u>Legislação Social</u> ”	A legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo, assédio moral ou sexual ou proveito criminoso de prostituição ou qualquer forma infração dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade julgadora competente.
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”	A legislação e regulamentação trabalhista em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, da legislação e regulamentação ambiental em vigor, bem como das normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, conforme aplicáveis.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.



“Lei nº 11.033”

A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.

“Lei nº 14.195”

A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.

“Lei nº 14.430”

A Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

“Leis Anticorrupção”

São, quando mencionadas em conjunto: incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*.

“MB”

Significa a **MONTE BRAVO MERCADO DE CAPITAIS CONSULTORIA LTDA.**, na qualidade de consultor, inscrita sob o CNPJ 44.263.225/0001-06.

“MDA”

Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“Montante Mínimo da Emissão”

Significa a colocação de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”

O Fundo de Reserva deverá ser em valor equivalente a, no mínimo, o valor a ser pago em decorrência de 2 (duas) vezes a próxima parcela de Remuneração e Amortização dos CRI a serem pagas nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI vincendas, sendo certo que, caso alguma das referidas parcelas sejam igual à zero deverá ser considerada a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI. Para fins do cálculo e estimativa da parcela



devida na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI será apurada mensalmente, considerando a última Taxa DI divulgada em relação à última Data de Apuração.

“Notas Comerciais”

Significa, quando em conjunto, as Notas Comerciais Primeira Série e as Notas Comerciais Segunda Série.

“Notas Comerciais Primeira Série”

São as notas comerciais da primeira série emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitiu sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, em 2 (duas) séries, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora.

“Notas Comerciais Segunda Série”

São as notas comerciais da segunda série emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitiu sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, em 2 (duas) séries, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora.

“Obrigações Garantidas”

Significa o fiel, pontual e integral pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Remuneração das Notas Comerciais e, se for o caso, os Encargos Moratórios, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, inclusive custos referentes à escrituração pelo Escriturador das Notas Comerciais, honorários e despesas dos demais prestadores de serviços da Emissão, dos CRI, bem como todos os custos e despesas incorridos



e a serem incorridos em relação às Notas Comerciais, às CCI, aos CRI, devidos pela Devedora, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, inclusive o imposto de transmissão *inter vivos* e todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado a que os CRI estarão afetados.

“Oferta”

A oferta pública de distribuição dos CRI, objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder e contará com a possibilidade de participação de Participantes Especiais; e (iii) não terá seu registro sujeito à análise prévia pela CVM.

“Operação de Securitização”

A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”

Ordem de aplicação dos valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme descrita na Cláusula 10.12 deste Termo de Securitização.

“Patrimônio Separado”

É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelos Fundos,



pela Conta Centralizadora, pelas Garantias e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

“Pedido de Waiver”

Significa o pedido da Devedora à Emissora, anteriormente à ocorrência de eventual Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, para que convoque Assembleia de Titulares de CRI, a fim de solicitar uma autorização, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

“Pessoas Vinculadas”

Significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

“PIS”

O Programa de Integração Social.

“Preço de Integralização”

Significa o valor pelo qual os CRI serão integralizados, na Data da Primeira Integralização, correspondente a seu



Valor Nominal Unitário e Data da Segunda Integralização pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento até a data de sua efetiva integralização.

“Prospecto”

Significa o *“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição, em 2 (Duas) Séries, da 104ª (Centésima Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap”*.

“Razão de Garantia”

A partir da Data da Primeira Integralização e até a Data de Vencimento a Devedora obriga-se a manter uma razão de garantia apurada conforme fórmula disposta na Cláusula 4.2.1. do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que:

(1) caso a qualquer tempo, seja apurado pela Securitizadora, com base nos relatórios enviados pelo Servicer, no extrato da Conta Centralizadora e no último Laudo de Avaliação disponível, o descumprimento da Razão de Garantia, esta deverá notificar em até 3 (três) Dias Úteis contado do descumprimento a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário para que esta, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação de descumprimento prevista no Termo de Emissão opte por:

(i) aportar na Conta Centralizadora o valor necessário para reenquadramento da Razão de Garantia via *Cash Collateral*;



(ii) apresentar novos imóveis a serem objeto de alienação fiduciária sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI, observado o disposto no Termo de Emissão;

(iii) celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para a cessão fiduciária de novos direitos creditórios, em valor suficiente para o reenquadramento da Razão de Garantia e desde que observados os Critérios de Elegibilidade, os quais deverão ser verificados pelo Servicer; ou

(iv) a apresentação de novas garantias em Assembleia Especial de Investidores;

(2) caso, em uma Data de Apuração, seja apurado que a Razão de Garantia esteja acima de 120% a Devedora poderá optar, desde que (i) não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado, (ii) o Fundo de Despesas e/ou o Fundo de Reserva estejam acima dos limites mínimos, (iii) com a respectiva liberação a Razão de Garantia continue enquadrada, por:

(i) receber a transferência pela Securitizadora dos eventuais recursos disponíveis no Patrimônio Separado, *Cash Collateral*, à Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis; ou

(ii) celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para formalizar a liberação de determinado(s) Direitos Creditórios, nos moldes previstos no Anexo IV ao referido Contrato de Cessão Fiduciária, em até 10 (dez) Dias Úteis.



“Regime Fiduciário”

Regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, os Fundos, as Garantias e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.

“Relatório”

Tem seu significado disposto na Cláusula 3.14.10. abaixo.

“Relatório(s) Mensal(is)”

Significa(m) o(s) relatório(s) que deverão ser enviados mensalmente pela Devedora, a partir da Data de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento, contendo a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente dos Direitos Creditórios, com cópia para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, não sendo necessária validação pela Securitizadora neste sentido.

“Remuneração”

As remunerações dos CRI, conforme descrita na Cláusula 5.2.1 abaixo.

“Resgate Antecipado das Notas Comerciais”

Significa, quando em conjunto, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

.

“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”

O resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais na eventual hipótese (i) de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, ou de (ii) desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme descrito na Cláusula 5.2



do Termo de Emissão de Notas Comerciais e na Cláusula 7.2 abaixo.

“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”

O resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, conforme descrito na Cláusula 5.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e na Cláusula 7.3 abaixo.

“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”

O resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais na eventual hipótese (i) de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, ou de (ii) desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme descrito na Cláusula 5.1.2. do Termo de Emissão de Notas Comerciais e na Cláusula 7.2 abaixo.

“Resgate Antecipado dos CRI”

O resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 7.4 e seguintes deste Termo de Securitização.

“Resolução CMN 5.118”

Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM 30”

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

“Resolução CVM 80”

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.



“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

“Resolução CVM 160”

A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

“Resolução CVM 194”

A Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.

“Saldo Devedor dos CRI”

Significa o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e/ou até o Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

“Servicer”

Significa a **MONITOR IMOBILIARIO LTDA.** na qualidade de agente de monitoramento, sendo certo que são agentes de monitoramento pré-aprovados, sem a necessidade de Assembleia Especial de Investidores, entre a **PLANETA SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA.**, a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.** ou a **MONITOR IMOBILIARIO LTDA.**, antes da primeira Data de Apuração ou em até 3 (três) meses contados da Data de Emissão, o que ocorrer primeiro, e que será responsável pela apuração da Razão de Garantia em até 2 (dois) Dias Úteis após cada Data de Pagamento com base nos Relatórios Mensais.

“Termo de Emissão de Notas Comerciais”

Significa o *“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap”*.

“Termo de Securitização”

O presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos*



Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap”.

“Titulares de CRI” ou “Investidores” São os detentores de CRI, a qualquer tempo.

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas” Significa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

“Valor Nominal Unitário” O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais).

“Valor Total da Emissão” Significa o valor total dos CRI emitidos, qual seja, até R\$ 214.338.000,00 (duzentos e quatorze milhões e trezentos e trinta e oito mil reais), sendo até R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e até R\$ 106.300.000,00 (cento e seis milhões e trezentos mil reais) referente aos CRI Segunda Série.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A Emissão dos CRI e a Oferta foram aprovados pela Emissora, em ata de reunião de Diretoria realizada em 20 de maio de 2024.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 104ª Emissão conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de até R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para as Notas Comerciais Primeira Série e até R\$



98.600.000,00 (noventa e oito milhões e seiscentos mil reais) para as Notas Comerciais Segunda Série na data de emissão das Notas Comerciais, sendo que foi atestado pela Emissora que os valores futuros devidos no âmbito das Notas Comerciais são suficientes para os pagamentos devidos em cada Data de Pagamento dos CRI. O Anexo I contém a descrição dos Créditos Imobiliários, observado que tal valor poderá sofrer aumento já que a quantidade de notas comerciais poderá ser aumentada, de comum acordo entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora.

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado, conforme disposto neste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Emissora pela emissão dos CRI; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3; (g) averbações dos Documentos da Operação em cartórios de registro de Imóvel e títulos e documentos, quando for o caso; e (h) despesas referentes a prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;



- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.4. A titularidade dos Créditos Imobiliários é da Emissora, tendo em vista a subscrição das Notas Comerciais por meio da celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente à Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

CRI
1. <u>Emissão</u> : 104 ^a (centésima quarta);
2. <u>Série</u> : 2 (duas) séries;
3. <u>Quantidade de CRI</u> : serão emitidos até 214.338 (duzentos e dezessete mil) CRI, sendo até 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) CRI Primeira Série e até 106.300 (cento e sete mil e trezentos) CRI Segunda Série;
4. <u>Lastro dos CRI</u> : os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pelas CCI;
5. <u>Valor Total da Emissão</u> : o valor total da Emissão será de até R\$ 214.338.000,00 (duzentos e quatorze milhões e trezentos e trinta e oito mil reais), sendo até R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e até R\$ 106.300.000,00 (cento e seis milhões e trezentos mil reais) referente aos CRI Segunda Série;
6. <u>Valor Nominal Unitário</u> : R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;



7. Atualização Monetária: os CRI não serão objeto de atualização monetária;
8. Remuneração dos CRI: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (“Spread”) de 1,75% (um inteiro e setenta 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, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, de acordo com as datas estabelecidas na Cláusula 5.2.1 abaixo, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, de acordo com a fórmula constante abaixo a ser calculado conforme Cláusula 5.6.1 abaixo;
9. Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado conforme Anexo II ao presente Termo de Securitização;
10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga a partir da Data de Emissão, conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização;
11. Periodicidade de Pagamento da Amortização: o Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização;
12. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;
13. Data de Emissão: 21 de maio de 2024 para os CRI Primeira Série e 07 de junho de 2024 para os CRI Segunda Série;
14. Local de Emissão: São Paulo - SP;
15. Prazo e Data de Vencimento dos CRI: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto

no Termo de Securitização, os CRI Primeira Série terão prazo de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão Primeira Série e os CRI Segunda Série terão prazo de 2.540 (dois mil, quinhentos e quarenta) dias contados da Data de Emissão Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2031;

16. Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas foram ou serão, conforme o caso, constituídas as Garantias;

17. Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

18. Subordinação: não há;

19. Forma e Comprovação da Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por: (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

20. Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do documento “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” de 01 de fevereiro de 2024, nos termos do art. 4º do Anexo Complementar IX, o CRI classifica-se como “*Corporativo*”, “*Concentrado*”, “*Loteamento*” e “*Valores mobiliários representativos de dívida*”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;

21. Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

3.2. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira dos CRI:



3.2.1. Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Não obstante, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.

3.3. Colocação e Procedimento de Distribuição:

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sendo certo que a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei 6.385 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão (“Melhores Esforços”), com a intermediação do Coordenador Líder. Tendo em vista o rito e o público-alvo adotado, a CVM não realizou ou realizará a análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições. Os CRI serão registrados na ANBIMA em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento (i) conforme disposto no artigo 16 ao artigo 18 do “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” de 01 de fevereiro de 2024; e (ii) para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, conforme disposto no artigo 19 do referido normativo.

3.4. Público-Alvo da Oferta:

3.4.1. A Oferta (i) será destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não terá seu registro sujeito à análise prévia pela CVM.

3.5. Pessoas Vinculadas:

3.5.1. Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, sem limite máximo de tal



participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador Líder, cada Investidor deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

3.5.2. Para fins da Oferta e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, “Pessoas Vinculadas” são controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

3.5.3. Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita estarão divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplica (a) às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; (b) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja verificada; e (c) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, na hipótese deste subitem “(c)”, a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

3.6. Plano de Distribuição:

3.6.1. A Oferta será realizada em regime de melhores esforços de distribuição pelo Coordenador Líder e os Participantes Especiais, que seguirão os procedimentos definidos na Instrução CVM 160, no Código ANBIMA, nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, bem como observado o disposto abaixo:



- (a) Os CRI serão distribuídos aos Investidores e que, conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. Ademais, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e desde que observado o disposto no artigo 33, §10º da Resolução CVM 60;
- (b) Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160;
- (c) O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160;
- (d) Após o requerimento do registro da Oferta perante a CVM o Prospecto e a Lâmina serão divulgados em observância ao disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, momento em que a Oferta estará a mercado;
- (e) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta são elaborados em conformidade com o previsto no Prospecto e nos demais Documentos da Operação, observada, ainda, a regulamentação aplicável da CVM, e deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização;
- (f) A divulgação do Anúncio de Início será realizada antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) da CVM; e (b) da B3;
- (g) Desde que todas as condições precedentes previstas no Termo de Securitização tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério da Emissora e do Coordenador Líder, ou tenham sido expressamente renunciadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder, e observados os demais termos e condições do Termo de Securitização, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) divulgação do Prospecto;



(h) O Anúncio de Início e o Prospecto serão divulgados em até 2 (dois) dias úteis após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160;

(i) São consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160, do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 25 de maio de 2021 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 controladores, diretos ou indiretos e/ou administradores dos Cedentes, da Securitizadora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e das instituições subcontratadas da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e das instituições subcontratadas da Oferta ou da Securitizadora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora e às instituições subcontratadas da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder e pelas instituições subcontratadas da Oferta ou da Securitizadora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas à Emissora, às instituições subcontratadas da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas (“Pessoas Vinculadas”);

(j) Será admitida a Distribuição Parcial;

(k) O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma respectiva série em cada Data de Integralização;

(l) O prazo de colocação será de até 6 (seis) meses contados da divulgação do anúncio de início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Emissão.



(m) O Coordenador Líder se compromete a escolher ou a alterar a janela de distribuição da Oferta sempre em comum acordo com a Emissora, de modo que a Emissora poderá solicitar a adequação do período reservado para a alocação das ordens dos Investidores caso as Partes entendam que outra oferta ou outra oferta também coordenada exclusivamente pelo Coordenador Líder esteja concorrendo temporalmente com o período de alocação escolhido para a presente Oferta.

(n) O Coordenador Líder assegura e os Participante Especiais assegurarão (a) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em cumprimento ao disposto no Artigo 7, Seção I, Capítulo II da Instrução CVM nº 160, (b) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (c) que os representantes das Instituições tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

3.7. Período de Distribuição:

3.7.1. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, e do Prospecto na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e do Coordenador Líder. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.8. Aceitação da Oferta:

3.8.1. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores Qualificados será necessariamente utilizado documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação aplicável.



3.9. Prazo Máximo de Distribuição:

3.9.1. Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, 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 ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo Máximo de Colocação”).

3.9.2. Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, serão formalizadas a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Prospecto e no presente Termo de Securitização.

3.9.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio da B3, observados os procedimentos operacionais da B3.

3.9.4. O pagamento do Preço de Integralização deverá ser realizado por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros autorizada pelo Banco Central do Brasil, nos seguintes prazos: (i) em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que os recursos sejam depositados na Conta Centralizadora, na Conta de Livre Movimentação ou em outra conta de titularidade da Devedora indicada por ela, observado que do Preço de Integralização serão descontados o montante das Despesas Flat, conforme Anexo III Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o montante para composição dos Fundos.

3.10. Encerramento da Oferta:

3.10.1. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, na página da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

3.11. Fundo de Rating:



3.11.1. Poderá ser constituído o Fundo de Rating no valor de R\$ 1.093.707,09 (um milhão, noventa e três mil e setecentos e sete reais e nove centavos), mediante a retenção dos recursos da segunda integralização dos CRI (“Valor Fundo de Rating”).

3.11.2. A Agência de Classificação de Risco poderá ser qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores:

- (i) **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33;
- (ii) **STANDARD POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02295585000140;
- (iii) **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05.

3.11.3. A MB será contratada para assessorar a Devedora na contratação da Agência de Classificação de Risco que deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão Primeira Série, ou seja, até 21 de julho de 2024. O Valor Fundo de Rating será constituído até 16 de julho de 2024 e poderá ser utilizado para o pagamento da Agência de Classificação de Risco, por conta e ordem da Securitizadora, seguindo as orientações diretas da MB ou poderá ser liberado para a MB ou para contrapartes por ela definidas à título de consultoria, em até 5 (cinco) dias, mediante solicitação direta da MB à Securitizadora.

3.11.4. A Emissão dos CRI sendo submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada ou ratificada a cada período de 12 (doze) meses conforme inciso XI do artigo 2º do Anexo Complementar II “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024. A Securitizadora neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, bem como se obriga a dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima mediante a disponibilização do relatório de classificação de risco em seu site.

3.12. Formador de Mercado:



3.12.1. Nos termos do artigo 7º, inciso IV, e do artigo 22, inciso XIII, do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. No entanto, a despeito da recomendação do Coordenador Líder, não houve nem haverá a contratação de formador de mercado.

3.13. Declarações: Para atendimento ao disposto no artigo 24 da Resolução CVM 160 e no artigo 18, §4º da Lei 10.931, seguem como Anexo III, Anexo VIII e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

3.14. Destinação dos Recursos:

3.14.1. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para aquisição das Notas Comerciais.

3.14.2. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela, integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados à construção, aquisição e/ou reforma, incorridos pela Devedora (“Destinação Futura” ou “Destinação dos Recursos”), de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos do Anexo VII.A ao presente Termo de Securitização (“Imóveis Destinação”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no Anexo I.B ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da Destinação Futura previsto no Anexo VII.B deste Termo de Securitização.

3.14.3. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI e, conseqüentemente, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a Imóvel Destinação (“Custos e Despesas Destinação”), indicados no Anexo VII.B deste Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

3.14.4. A alteração dos percentuais indicados no Anexo VII.B deste Termo de Securitização, nos termos da cláusula acima, deverá ser (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação



pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão e não demandará prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

3.14.5. Será possível a inserção de novos Imóveis Destinação, além daqueles inicialmente previstos, porém dependerá de aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 13 abaixo, e deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação a ser enviada pela Emissora, informando acerca da aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada exceto se titulares de CRI mediante assembleia especial que representem ao menos 75% (setenta e por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) votarem pela não inserção de novos imóveis. O quórum supramencionado poderá ser atingido em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Destinação será considerada aprovada.

3.14.6. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.14 até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, do Anexo VII deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, conseqüentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste



Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, conseqüentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais.

3.14.7. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação Futura, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.14.8. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo, solicitar à Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas à Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente.

3.14.9. Caso os documentos referidos na Cláusula 3.14.8 acima sejam solicitados por autoridades governamentais ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais (“Autoridades”) em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades.

3.14.10. Para fins de comprovação da Destinação Futura, a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação realizada em 31 de julho de 2024, relatório nos termos do modelo constante do Anexo VII deste Termo de Securitização (“Relatório”), acompanhado dos 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 dos CRI e/ou a Emissora, 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.

3.14.11. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na nesta cláusula e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

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

3.14.13. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.14.11 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.14.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação dos Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento.

3.14.15. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao



Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.14.16. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.14.

3.14.17. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. As Notas Comerciais e, conseqüentemente os CRI, serão subscritos na Data de Emissão e serão integralizados da seguinte forma: (i) em uma única parcela na Data da Primeira Integralização; e (ii) em uma única parcela na Data da Segunda Integralização. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização.

4.1.1. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada em cada data de integralização, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 ("Data de Integralização"), sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Emissora, das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.



5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária

5.1.1. Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI.

5.2. Remunerações

5.2.1. Remuneração dos CRI

5.2.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (“Spread”) de 1,75% (um inteiro e setenta 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, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo II deste Termo de Securitização, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, de acordo com a fórmula constante abaixo (“Remuneração dos CRI”).

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou o Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e



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

$$\text{Fator Juros} = (\text{FatorDI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

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

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

Onde:

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo nDI um número inteiro; e

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

K = número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;

DI_k = Taxa DI de ordem “k”, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:



Onde:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Spread = 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento);

DP = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou a data de pagamento Remuneração dos CRI, e a data de cálculo, sendo *DP* um número inteiro.

Define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva data de vencimento.

5.2.1.2. O cálculo da Remuneração dos CRI acima está sujeito às seguintes observações:

- (i) o fator resultante da expressão $\left[1 + (\text{TDI}_k) \right]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $\left[1 + (\text{TDI}_k) \right]$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;



(vi) o cálculo da Remuneração será realizado considerando os critérios estabelecidos no “Caderno de Fórmulas e Notas Comerciais - CETIP21”, disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>); e

(vii) para efeito de cálculo da DIK, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis.

5.2.1.3. Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. A Remuneração dos CRI será paga de acordo com as datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização (“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”), sendo que haverá incorporação de juros nas datas e condições indicadas no referido anexo.

5.2.1.4. Indisponibilidade da Taxa DI. No caso de ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de sua extinção ou impossibilidade de aplicação por imposição legal ou determinação judicial, aplicar-se-á no lugar da Taxa DI, automaticamente, a taxa que venha a substituí-la legalmente (“Taxa Substitutiva Legal”). Caso não haja uma Taxa Substitutiva Legal para a Taxa DI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, para a deliberação, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Remuneração que será aplicada, observado que, durante os 30 (trinta) dias de que trata a presente Cláusula será utilizada a última Taxa DI divulgada (“Novo Parâmetro” e, em conjunto com a Taxa Substitutiva Legal, simplesmente “Taxa Substitutiva DI”).

5.2.1.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI a ser utilizada para fins de cálculo da Remuneração dos CRI entre a Devedora e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou caso não haja quórum para instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, no caso de não instalação em segunda convocação, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo



II deste Termo de Securitização, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI com relação aos CRI a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de “TDIK” o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas neste Termo de Securitização para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para a apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.2.1.6. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 5.2.1.5 acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos do presente item, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, observado que não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.2.1.7. Os CRI resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 5.2.1.6 acima serão cancelados pela Emissora. Neste caso, para o cálculo da Remuneração dos CRI a serem resgatados, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.3. Amortização dos CRI

5.3.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme as taxas de amortização “Tai” e os cronogramas do Anexo II deste Termo de Securitização.

5.4. Encargos Moratórios

5.4.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI, respeitado o fluxo de recebimento dos valores devidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento,



sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Emissora, tais encargos não terão efeito desde que (i) a Emissora não esteja em mora; e (ii) em caso de falha e/ou indisponibilidade bancária que não perdure por mais de 1 dia útil.

5.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

5.5.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.4 acima, o não comparecimento do 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.

5.6. Local de Pagamentos

5.6.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, na data de seu pagamento, qualquer dos 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. Nesta hipótese, a partir de referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição de referido Titular de CRI.

5.7. Tributos

5.7.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Notas Comerciais deverão ser integralmente pagos pela Devedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais em decorrência do Termo de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles



incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Devedora tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, pertinentes a esses tributos e, nos termos do Termo de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

5.7.2. A Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma do Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais (“Tributos”). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos no Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos no Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, com o consequente resgate antecipado dos CRI.



6. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais

6.1.1. A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, observados os respectivos prazos de cura, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ou deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, todas as obrigações da Devedora devidas no âmbito das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento do Saldo Devedor dos CRI, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (a) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, da data em que for notificada sobre a ocorrência do respectivo evento; e (b) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, da data em que for aprovado pela Securitizadora o vencimento antecipado das Notas Comerciais, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (“Valor Nominal de Vencimento Antecipado”), nas seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais”):

- (i) inadimplemento pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora seja parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora, de suas Controladoras e qualquer de suas Controladas; (b) pedido de autofalência pela Devedora, suas Controladoras e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora, suas Controladoras ou de suas Controladas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Devedora, suas Controladoras e/ou suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pela Devedora, suas Controladoras e/ou por suas Controladas de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências



e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou suas Controladas; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora e/ou suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;

(iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia integral do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

(iv) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Devedora e/ou suas Afiliadas, de qualquer disposição do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do Termo de Securitização;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora de qualquer de suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação; e

(vi) não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão.

6.2. Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais

6.2.1. Ocorrendo qualquer dos eventos de vencimento antecipado não automáticos das Notas Comerciais, conforme descritos abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado”), a Emissora deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 7 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia de Titulares de CRI, a ser realizada conforme descrito na Cláusula 13 deste Termo de Securitização:

(i) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Devedora, e/ou de suas Controladas, conforme aplicável, e/ou de quaisquer dívidas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, contraídas pela Devedora, ou por qualquer de suas Controladas, conforme



aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda;

(ii) invalidade, nulidade, inexecuibilidade ou ineficácia integral dos Documentos da Operação, com exceção do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;

(iii) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Devedora e/ou suas Afiliadas, de qualquer disposição dos Documentos da Operação, com exceção do Termo de Emissão e do Termo de Securitização;

(iv) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(v) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por cujo pagamento a Devedora e/ou suas Controladas sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora e/ou suas Controladas tiverem ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item, salvo (a) exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Devedora ou pelas Controladas no prazo supra mencionado e (b) com exceção do protesto movido pela FAZENDA NACIONAL - DIV.ATIVA-ITR, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.460/0216-53 em 08 de agosto de 2019 em razão do CDA/1080400017192;

(vi) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou sentença arbitral, transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 10 (dez) dias da respectiva decisão e/ou sentença desfavorável, contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), de acordo com a última



demonstração financeira trimestral divulgada, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;

(vii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte em alteração de controle final da Devedora, sendo certo que a Devedora deverá permanecer como controladora (direta ou indireta) de suas Controladas, conforme o caso, salvo se (1) houver o prévio consentimento da Securitizadora, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e/ou (2) referida reorganização tiver como objetivo transferir a titularidade de sociedades de propósito específico Controladas da Devedora, no curso ordinário de negócios da Devedora; e;

(viii) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da ciência do respectivo inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ix) ocorrência de desapropriação total ou parcial do Imóvel;

(x) caso as Garantias tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito da emissão das Notas Comerciais;

(xi) não observância, durante a vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia, desde que a Devedora, quando notificada pela Securitizadora nesse sentido, não observe ao disposto na Cláusula 4.2.1.3 do Termo de Emissão;

(xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, observado os prazos de cura estabelecidos nos incisos (i) da Cláusula 6.1.1. do Termo de Emissão; e (i) da Cláusula 6.2.1. do Termo de Emissão,



ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas em valor maior que o lucro líquido obtido no último exercício fiscal;

(xiv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para o regular desenvolvimento das atividades da Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xv) em caso de constatação da ocorrência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral ou emissão de laudo arbitral, inclusive em sede de arresto, sequestro ou penhora que não seja contestada por meio de recurso com efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, que acarretem ou possam diretamente acarretar a deterioração dos Direitos Creditórios e/ou dos Imóveis ou tornem os mesmos inábeis ou impróprios para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(xvi) verificação ou constituição, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora (após orientação neste sentido pelos Titulares de CRI) de qualquer ônus, gravame e/ou restrições sobre o Imóvel e/ou sobre os Direitos Creditórios, exceto pela Alienação Fiduciária e/ou pela Cessão Fiduciária constituída no âmbito desta Operação, pela Alienação Fiduciária Existente e pela Cessão Fiduciária Existente;

(xvii) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos



negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(xviii) abandono total ou paralisação total das atividades da Devedora por prazo superior a 10 (dez) dias, exceto em caso fortuito ou força maior;

(xix) infração à legislação Legislação Social, (1) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas;

(xx) descumprimento da Legislação Socioambiental, (1) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas, **excetuados os descumprimentos questionados de boa-fé pela Devedora e que não causem um Efeito Adverso Relevante;**

(xxi) violação pela Devedora, conforme reconhecido em decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos, contra a Devedora, referente à violação das Leis Anticorrupção;

(xxii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xxiii) provarem-se inexatas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais; e

(xxiv) inadimplemento pela Devedora ou suas Controladas de quaisquer obrigações pecuniárias/ financeiras e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, contraídas pela Devedora, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).



6.2.2. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Assembleia de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 6.2.1 acima, deverá deliberar pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, pelo Resgate Antecipado dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia. Ocorrendo a deliberação pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, pelo Resgate Antecipado dos CRI, deverá ser formalizada ata de Assembleia de Titulares de CRI aprovando a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.2.3. Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.2.1 acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, observado o quórum estabelecido na Cláusula 6.2.2 acima, e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI ou uma ata de Assembleia de Titulares de CRI, conforme o caso, consignando a não declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes das Notas Comerciais.

6.3. A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, solicitar à Emissora que convoque Assembleia de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia de Titulares de CRI previstos na Cláusula 13 abaixo, a fim de solicitar uma autorização prévia, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI (“Pedido de Waiver” e “Assembleia de Pedido de Waiver”, respectivamente).

6.3.1. As deliberações na Assembleia de Pedido de *Waiver* deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia.

6.3.2. Para fins da presente Cláusula, “CRI em Circulação” significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da



Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

6.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os recursos recebidos em pagamento de referidas obrigações deverão ser imediatamente aplicados na quitação do saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, tais recursos deverão ser imputados conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos das Remunerações aplicáveis, Encargos Moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, dos CRI e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7. RESGATE ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais

7.1.1. Resgate Antecipado Facultativo. Sujeito ao atendimento das condições constantes da Cláusula 5.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a partir de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 21 de maio de 2026, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"), sendo certo que as Notas Comerciais resgatadas serão automaticamente canceladas.

7.1.2. A Devedora deverá comunicar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador das Notas Comerciais, com no mínimo 60 (sessenta) dias corridos de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo"), devendo



encaminhar comunicado para B3, com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do evento.

7.1.3. A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incluindo (a) a estimativa do valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (b) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, que deverá ser um Dia Útil; e (c) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

7.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, os Titulares de Notas Comerciais farão jus ao pagamento do Saldo Devedor dos CRI, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora.

7.1.5. Fica vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

7.1.6. O Resgate Antecipado Facultativo dos CRI somente será realizado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

7.2. **Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**

7.2.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.1 acima e sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, conseqüentemente, dos Titulares de CRI, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese (i) de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, ou de (ii) desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, com o conseqüente cancelamento de tais Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”).

7.2.2. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 60 (sessenta) dias corridos de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo (i) a estimativa do Valor do



Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.2.3. O valor a ser pago em relação as Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Saldo Devedor dos CRI, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”), e sem qualquer prêmio.

7.2.4. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

7.2.5. A Devedora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, comunicar ao Escriturador das Notas Comerciais a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.2.6. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, observados os procedimentos adotados pelo Escriturador das Notas Comerciais.

7.3. **Resgate Antecipado Obrigatório**

7.3.1. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório (i) da totalidade das Notas Comerciais nas hipóteses de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; e/ou (ii) da totalidade das Notas Comerciais caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (“Resgate Antecipado Obrigatório”).

7.3.2. O Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser realizado no prazo de 30 (trinta) dias contados: (i) da data de encerramento da Assembleia Especial em que não tiver sido aprovada a Taxa Substitutiva das Notas Comerciais; ou (ii) da data em que tal Assembleia Especial deveria ter sido realizada, caso o quórum mínimo de instalação ou deliberação da referida Assembleia em segunda convocação não tenha sido atingido.



7.3.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares de Notas Comerciais farão jus ao pagamento do Saldo Devedor dos CRI, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora.

7.4. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

7.4.1. A Emissora deverá realizar resgate antecipado da totalidade dos CRI (a) nas hipóteses de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (b) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, conforme previsto na Cláusula 5.2.1.6 acima, exclusivamente para as Notas Comerciais; (c) caso ocorra o Resgate Antecipado das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”).

7.4.2. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, e envio de comunicado para B3, com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do evento, informando (i) a data em que o pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será realizado, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o montante a ser pago a título de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; e (iii) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

7.4.3. Por ocasião de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora fará jus ao pagamento do Saldo Devedor dos CRI, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora.

7.4.4. Não haverá Resgate Antecipado parcial dos CRI.

7.4.5. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador dos CRI.

7.4.6. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário, sendo os recursos recebidos pela Emissora repassados aos respectivos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

7.4.7. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizado após o recebimento dos recursos pela Emissora.



7.4.8. O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

7.4.9. Caso a Emissora não receba os valores necessários para proceder com o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI aos Titulares de CRI, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos e, ainda, obriga-se a disponibilizar ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado ou, conforme aplicável, de acordo com os prazos abaixo:
 - (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou dentro de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da divulgação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados,



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

- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
 - (e) em até 5 (cinco) Dias Úteis caso tenha ciência da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais;
 - (f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (ii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
 - (iii) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
 - (iv) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
 - (v) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;
 - (vi) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos



procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- (vii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (viii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de pessoa diligente, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (ix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (x) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xi) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e



- (C) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;
- (xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xiii) indenizar os Titulares de CRI, em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por comprovado desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xiv) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, ressalvado o Agente Fiduciário, que deverá seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 17 e na Cláusula 11.6 abaixo, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia de Titulares de CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xv) disponibilizar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário. Referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, sociedades sob controle comum, coligadas, no encerramento de cada exercício social. Os documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; e



- (xvi) a Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, conforme Suplemento E da Resolução CVM 60, e enviá-lo ao Agente Fiduciário na mesma periodicidade.

8.2. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

8.3. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações que lhe couberem e a que tiver acesso relativas aos Créditos Imobiliários.

8.4. A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com a legislação e a regulamentação aplicáveis;
- (ii) está devidamente autorizada pelos seus órgãos societários competentes e os atos a serem praticados no âmbito da Operação de Securitização não infringem ou contrariam: (a) o estatuto social da Emissora; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm plena capacidade e poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;



- (iv) é legítima e única titular (a) dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI's; (b) dos recursos depositados na Conta Centralizadora, inclusive pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e (c) do Fundo de Despesas;
- (v) conforme declarado nos Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI ou a Conta Centralizadora;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) cumpre a Legislação Socioambiental em vigor e aplicável às suas atividades, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, devendo adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;
- (x) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente



- registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (xi) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
- (xii) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
- (xiii) cumpre e adota todas as medidas para que seus administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis e normas anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (e) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;



9. GARANTIAS

9.1. Não serão constituídas quaisquer garantias reais ou pessoais a fim de garantir o fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI, ou às obrigações da Devedora no âmbito das Notas Comerciais.

9.2. Regime Fiduciário. Os Créditos Imobiliários, os Fundos, a Conta Centralizadora e as Garantias contarão com o Regime Fiduciário, com conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

9.3. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

9.4. Na Data da Primeira Integralização, será retido, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Integralização, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas, referente ao custo das despesas iniciais, conforme descritas no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Despesas Flat”), sem prejuízo das demais retenções que serão efetuadas conforme previsto nos Documentos da Operação, o valor de R\$ 2.646.210,41 (dois milhões, seiscentos e quarenta e seis mil e duzentos e dez reais e quarenta e um centavos) para a constituição do Fundo de Reserva na Conta Centralizadora. Na Data da Segunda Integralização, será retido, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Integralização, o valor de R\$ 2.577.341,41 (dois milhões quinhentos e setenta e sete mil e trezentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos) referente à recomposição do Fundo de Reserva e o Valor Fundo de Rating para a constituição do Fundo de Rating, caso aplicável. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização.

9.5. Fundo de Despesas. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor da liberação das Notas Comerciais a ser efetuada à Devedora, na Conta Centralizadora, um Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento das despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, esta ficará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis



contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

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

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

9.5.3. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 13 abaixo, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista na Cláusula 10.12 abaixo.

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



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

9.5.6. Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será constituído durante toda a vigência das Notas Comerciais, um fundo de reserva, em garantia das Obrigações Garantidas e do pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização dos CRI, se for o caso, cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias, assumidas nos Documentos da Operação, durante a vigência dos CRI.

9.5.7. O Fundo de Reserva será constituído na Data da Primeira Integralização, inicialmente, no valor de R\$ 2.646.210,41 (dois milhões e seiscentos e quarenta e seis mil e duzentos e dez reais e quarenta e um centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Data da Primeira Integralização e no valor de R\$ 2.577.341,41 (dois milhões e quinhentos e setenta e sete mil e trezentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Data da Segunda Integralização, e deverá ser mantido em valor equivalente ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva. Será somado ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva qualquer sobejo entre o valor da parcela do Termo de Emissão e a parcela dos CRI. O Fundo de Reserva poderá ser utilizado para pagamento de obrigação pecuniária dos CRI.

9.5.8. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para Conta de Livre Movimentação, líquido de tributos, taxas e encargos (ressalvados eventuais benefícios fiscais à Securitizadora), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário.

9.5.9. Os recursos do Fundo de Reserva serão mantidos pela Securitizadora até a liquidação integral dos CRI, devendo ser aplicados nos Investimentos Permitidos, sendo certo que, a remuneração obtida através das aplicações será de titularidade da Devedora, líquida de tributos.

9.6. Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e integrarão o patrimônio separado dos CRI. As Partes ajustam que os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em investimentos determinados, sendo estes: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos,



títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior (quando em conjunto, “Investimentos Permitidos”).

9.7. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas e/ou no Fundo de Reserva, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Securitizadora à Devedora na Conta de Livre Movimentação, em até 2 (dois) Dias Úteis.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Notas Comerciais, a Conta Centralizadora, os Fundos e as Garantias constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.2. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Notas Comerciais, a Conta Centralizadora, os Fundos e as Garantias permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Notas Comerciais, pela Conta Centralizadora e pelos Fundos e pelas Garantias e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 Lei nº 14.430.

10.3. Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Notas Comerciais e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.



10.4. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora.

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

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

10.7. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei nº 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia de Titulares de CRI acima instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.8. Na hipótese acima, os Titulares de CRI deverão deliberar, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas necessárias para sua administração ou necessárias para a liquidação do Patrimônio Separado. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, a Emissora deverá (i) leiloar os ativos que compõem o Patrimônio Separado e ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos e observado o disposto neste



Termo de Securitização, ou (ii) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

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

10.10. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o art. 28 Lei nº 14.430, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, que ocorrerá em 30 de junho de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de junho de 2025.

10.11. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência dolosa ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.12. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, caso a Devedora não tenha realizado a recomposição;
- (iii) recomposição do Fundo de Reservas, caso a Devedora não tenha realizado a recomposição



- (iv) Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (v) Remuneração dos CRI; e
- (vi) Amortização dos CRI.

10.13. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, quando retidos na Conta Centralizadora, deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 10.12 acima, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração conforme a lei e este Termo de Securitização.

11.2. Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as a legislação e a regulamentação aplicáveis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à Emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) o representante legal que assina este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, tem plena capacidade e poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;



- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações conforme o presente Termo de Securitização ou para a realização da Oferta;
- (vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;
- (x) cumpre a Legislação Socioambiental em vigor e aplicável às suas atividades, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às



Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, devendo adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

- (xi) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (xii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
- (xiii) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
- (xiv) cumpre e adota todas as medidas para que seus administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis e normas anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências



apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

- (xv) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (xvii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xviii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (xx) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xxi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; e
- (xxii) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo VII deste Termo de Securitização.



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, até que todas as obrigações decorrentes do CRI tenham sido quitadas ou até sua efetiva substituição, conforme aplicável.

11.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representado pelas Notas Comerciais;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 12 abaixo;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12 abaixo;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa diligente costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização,



diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (x) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI no relatório que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências e omissões de que tenha conhecimento;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 13.4 abaixo;
- (xiii) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3 e mediante gestão junto ao Escriturador dos CRI e à Emissora;
- (xv) convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo de Securitização e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvii) disponibilizar aos Titulares de CRI o valor nominal unitário dos CRI, calculado de acordo com a metodologia deste Termo de Securitização e eventuais aditivos, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores;
- (xviii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;



- (xix) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, havendo omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;
- (xx) 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 sede da Devedora e/ou da Emissora;
- (xxi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II da Resolução CVM 17;
- (xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxiii) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;
- (xxv) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e



- (xxvi) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: o Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos:

- (a) pela implantação dos CRI, parcela única de 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 em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;
- (b) (b.i) parcela anual de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização e as demais nos anos subsequentes ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, até o resgate total dos CRI; (b.ii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de Julho de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “b.ii” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;
- (c) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais de 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 Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

- (d) caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;
- (e) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- (f) as parcelas citadas nos itens (a), (b) e (c) acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;



- (g) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- (h) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, 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*;
- (i) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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 ao(s) Titulares de CRI; e
- (j) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI, solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência;

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação:



- (i) com quórum qualificado de aprovação equivalente ao voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação;
- (ii) com quórum de maioria simples dos presentes à Assembleia de Titulares de CRI, quando em segunda convocação; ou
- (iii) com quórum de maioria simples dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na referida assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, caso tenha sido notificado e não tenha sanado tal descumprimento.

11.7. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. A substituição do Agente Fiduciário obrigará ao aditamento deste Termo de Securitização.

11.9. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou deste Termo de Securitização.

11.10. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.



12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do patrimônio separado (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado:

- (i) insolvência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas Afiliadas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal; e
- (iii) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas neste Termo de Securitização, resultante de comprovado ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações.

12.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário.

12.3. Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

12.4. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos



termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e (ii) instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.5. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.4 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a, outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

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

12.7. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI.



12.8. Ocorrido um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado.

12.9. Em caso de insuficiência dos créditos do Patrimônio Separado deverá ser observada a Cláusula 10.6 acima.

12.10. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

- (i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;
- (ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstas nos Documentos da Operação, celebradas com os prestadores de serviço da Emissão, tais como o Agente de Liquidação, o Custodiante e o Escriturador dos CRI, desde que, tendo recebido pontualmente os recursos advindos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, ou recebido comunicação para sanar ou justificar o referido descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação;
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 60 (sessenta) dias contados do descumprimento;
- (iv) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas, nos termos da Cláusula 9.5.2 acima, observado o disposto na Cláusula 10.8 acima; e



- (v) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, à Legislação Anticorrupção.

12.11. Na hipótese prevista na Cláusula 12.7 acima, ou ainda, na Cláusula 12.9 acima, a Assembleia de Titulares de CRI pode adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive:

- (i) realização de aporte pelos Titulares de CRI para a cobrança dos créditos do Patrimônio Separado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário;
- (ii) liquidação do Patrimônio Separado e dação em pagamento dos valores e ativos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.12 acima; ou
- (iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.12 acima.

12.12. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos junto às Instituições Autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430.

13. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

13.2. Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário; (ii) pela CVM; (iii) pela Emissora; ou (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60.



13.3. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI dar-se-á mediante publicação de edital na forma da Cláusula 13.4 abaixo deste Termo de Securitização com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação e com antecedência mínima de 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não será admitido que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto no caso de assembleia especial de investidores convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do art. 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.4. As convocações das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser disponibilizadas, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45, do inciso IV, alínea “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. Nas mesmas datas das publicações de editais das Assembleias de Titulares de CRI, essas serão (a) encaminhados pela Securitizadora, na forma do artigo 26 da Resolução CVM 60, aos Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário.

13.5. Instalação da Assembleia de Titulares de CRI: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem a maioria dos presentes, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.6. 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.



13.7. Admite-se a realização das Assembleias de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares de CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares de CRI, bem como a gravação integral da referida assembleia, conforme estabelecido pela Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, no que couber, e Resolução CVM 60.

13.8. Realizada a Assembleia de Titulares de CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, a ata da referida assembleia deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

13.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia 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 de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.10. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao representante da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou
- (iv) àquele que for designado pela CVM.

13.11. Quórum de Deliberação Geral: Exceto se de outra forma aqui prevista, as deliberações em Assembleia de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia. Ainda, incluem-se nas deliberações regidas por este quórum, as deliberações acerca de renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*Waiver*) dos Investidores para que não seja considerada uma hipótese de vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.



13.12. As demonstrações contábeis do patrimônio separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer investidores.

13.13. A deliberação e aprovação da substituição de Prestadores de Serviço está sujeito ao Quórum de Deliberação Geral, exceto com relação à substituição do Agente Fiduciário, que seguirá o previsto na Cláusula 11.6 acima.

13.14. Efeito Vinculante: As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os 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, devendo ser divulgado pela Emissora o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

13.15. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 11.076, na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a respeito das assembleias de acionistas, salvo 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 respectivas Assembleias de Titulares de CRI.

13.16. A Assembleia de Titulares de CRI pode ser realizada: (i) de modo exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, nos termos da Resolução CVM 60 e do artigo 5, inciso III da Resolução CVM 81.

13.17. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor. Os investidores podem votar por meio de comunicação



escrita ou eletrônica, desde que recebida pela companhia Securitizadora antes do início da assembleia.

13.18. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração: (a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (b) decorrer da substituição ou da aquisição de novos direitos creditórios pela Emissora; (c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos Prestadores de Serviços; (d) envolver redução da remuneração dos Prestadores de Serviço; e (e) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. Tais alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

14. DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. As despesas da operação existem única e exclusivamente por ocasião e realização da Operação de Securitização para atender as necessidades da Devedora, portanto são de responsabilidade desta, observado, no entanto, o disposto neste instrumento a esse respeito (“Despesas”), sendo que (i) as Despesas *Flat* serão descontadas pela Securitizadora do Preço de Integralização; e (ii) as demais despesas comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

- 1) 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 Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;



- 2) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta 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\$ 5.000,00 (cinco 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) 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 conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;



- 5) remuneração da Instituição Custodiante: (i) Registro e Implantação da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;
- 6) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- 7) remuneração do Agente Fiduciário: (i) uma parcela de implantação no valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- 8) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- 9) 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;



- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- 17) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;



- 18) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- 19) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- 20) 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;
- 21) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- 22) 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;
- 23) 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;
- 24) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- 25) 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;



- 26) 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;
- 27) 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;
- 28) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;
- 29) 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;
- 30) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- 31) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- 32) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

14.1.1. Caso a Emissora e/ou a Devedora, conforme o caso, atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 14.1 acima, estará sujeita à incidência dos Encargos Moratórios.

14.1.2. O pagamento das Despesas com os recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 10 (dez) dias da solicitação da Devedora.

14.1.3. As despesas referentes ao comissionamento pago pela Devedora ao Coordenador Líder deverão ser pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do Preço de Integralização.



14.1.4. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima relacionados à Emissão dos CRI e à Oferta, serão arcados exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas.

14.1.5. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, a Emissora deverá enviar notificação à Devedora para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, realize referido pagamento.

14.1.6. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento de tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, todavia, caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência do descumprimento à Destinação dos Recursos, observada a legislação aplicável, a Devedora será responsável pelo pagamento de tais tributos.

14.1.7. Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

14.1.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.1.6 acima, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme disposto nos Documentos da Operação.

14.2. Transferência de Recursos. Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) na Conta de Livre Movimentação, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.2.1. Caso a Data de Vencimento dos CRI seja prorrogada por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, ou ainda, caso após a Data de Vencimento dos CRI, a Devedora, o Agente Fiduciário, o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 14.1 acima, continuarão sendo devidas.



15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

15.1. Os Titulares de CRI deverão consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estão sujeitos. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigente nesta data.

15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

15.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

15.3. Pessoas Jurídicas não Financeiras

15.3.1 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.



15.3.2. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

15.4. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

15.4.1. Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários 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.

15.4.2. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, em regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL também é de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Até que entre em vigor lei específica, a partir de março de 2020 a alíquota da CSLL aplicável especificamente aos bancos de qualquer espécie é de 20%, conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº. 103, de 12 de novembro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

15.5. Pessoas Físicas

15.5.1. 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 II, da Lei nº 11.033.



15.5.2. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

15.6. Entidades Imunes e Isentas

15.6.1. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

15.7. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

15.7.1. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em países com JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

15.7.2. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Investidores que sejam residentes em países com JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (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).

15.7.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%. Em princípio as alterações



decorrentes da Portaria 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 (podendo haver exceções). A despeito deste conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037/10 (não atualizada após a publicação da Portaria 488). Com exceção dos investidores pessoas físicas residentes no exterior, os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de até 25% (vinte por cento), a depender da jurisdição do investidor.

15.8. Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

15.8.1. *Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)*

15.8.1.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (“Resolução CMN nº 4.373/2014”), 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 Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

15.8.2. *Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)*

15.8.2.1. As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.



16. PUBLICIDADE

16.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados somente na forma de avisos nos jornais “Valor Econômico”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula 13 acima, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente pelo Patrimônio Separado.

16.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

17. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora junto à B3, conforme artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430, e custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos conforme disposto neste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito, via mensagem eletrônica ou e-mail, e serão considerados válidos (i) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (ii) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. A Emissora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração nas informações abaixo descritas em até 5 (cinco) Dias Úteis. As notificações deverão ser endereçadas da seguinte forma:

Se para a Emissora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 04538-001 - São Paulo - SP



At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 - São Paulo, SP

At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: +55 (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)

18.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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

19.4. Acordo Integral. Este Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.



19.5. Boa-fé. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, §1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

19.6. Título Executivo Extrajudicial. O presente Termo de Securitização, constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.495 e do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas neste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.7. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Securitização pelos referidos meios.

19.8. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data nele indicada, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal (is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Termo de Securitização será a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

19.9. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando decorrer de alterações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação;



(iii) quando verificado erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

20.1. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Foro de Eleição. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo de Securitização, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização, em formato eletrônico, dispensada a presença testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 21 de maio de 2024.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Nome: _____

Cargo: _____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Coordenador Líder

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: _____



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap)

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DESCRIÇÃO DA CCI PRIMEIRA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 21 de maio de 2024.
-------------------------------	------------------------------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	sala 132,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP							



CNPJ: 00.359.877/0001-73							
ENDEREÇO: SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, Asa Norte							
COMPLEMENTO	SAM/N	CIDADE	Brasília	UF	DF	CEP	70610-000
4. TÍTULO							
<i>“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap” (“Termo de Emissão”).</i>							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS							
	Empreendimento	Matricula	CEP				
	Construção de escola de Ensino Médio e Fundamental em Arniqueira	MAT: 171991 - 3º ORIDF	71993-510				
	Construção da Escola Classe da quadra 304 no Recanto das Emas e da Escola Classe 425, em Samambaia	RECANTO DAS EMAS - MAT: 4715 - 3º ORIDF SAMAMBAIA - MAT: 155721 - 3º ORIDF	72621-100				
	Construção de calçadas nas áreas comerciais da Avenida Bela Vista e Avenida das Paineiras no Jardim Botânico	MAT: 157189 - 2º ORIDF	71065-290				
	Execução de obras de drenagem pluvial dentro do programa Drenar-DF	MAT: 12639 - 2º ORIDF	71681-115				
	Implantação do empreendimento Aldeias do Cerrado	MAT: 99688 - 2º ORIDF	70070-701				
	Implantação de infraestrutura no Residencial Tamanduá do Recanto das Emas	MAT: Av.171/178.177, 3º ORIDF	71696-012				
	Restauração do Pavimento Asfáltico da Rodovia Distritais DF-180 (Trecho BR-080 a BR-070)	MAT: 150000 - 3º ORIDF	72604-015				

Execução da obra de pavimentação referentes à rodovia DF-220, trecho localizado entre o entroncamento DF-001 e entroncamento DF-445	MAT: 81107 - 3º ORIDF	72760-090
Restauração do pavimento da Avenida W3 Sul	MAT: 52396 - 1º ORIDF	72770-300
Complementação da infraestrutura de drenagem pluvial e pavimentação no Bernardo Sayão	MAT: 1875 - 4º ORIDF	70351-515
Implantação de infraestrutura no Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	71736-600
Implantação de infraestrutura no Centro e Subcentro Urbano do Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	70687-325
Implantação de infraestrutura nas quadras QE 38, 44, 48, 50, 52, 54, 56 e 58 do Guará II	MAT: 045356 - 1º ORIDF	71250-610
Implantação de infraestrutura no Jardim Botânico - Etapa III	MAT: 96334 - 2º ORIDF	72600-400
Implantação do Parque Burle Marx	MAT: 52607 - 2º ORIDF	71071-282
Implantação e Adequação do Sistema Viário de Acesso ao Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	71681-030
Execução de obras de retaludamento e cobertura da voçoroca, execução de galeria, revitalização do reservatório 01 e 02 no Núcleo Rural Monjolo, Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	70655-775
Complementação da execução de pavimentação asfáltica, drenagem pluvial e execução de obras de artes especiais nos lotes 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, do Vicente Pires	MAT: 171990 - 3º ORIDF	70687-325
Implantação de infraestrutura da QE 60 do Guará	MAT: 109588 - 4º ORIDF	71680-001

7. CONDIÇÕES DAS NOTAS COMERCIAIS DA 2ª EMISSÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP (“Notas Comerciais”)

DATA DE VENCIMENTO

20 de maio de 2031.



DATA DE EMISSÃO	21 de maio de 2024.
DEVEDORA:	COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP , acima qualificada.
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.
QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS	Até 100.000 (cem mil).
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.
JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (“ <i>Spread</i> ”) equivalente a 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco 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, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão (“ <u>Remuneração das Notas Comerciais</u> ”).
ENCARGOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais,

	<p>os débitos vencidos e não pagos pela Devedora ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração das Notas Comerciais: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.</p>
<p>CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO</p>	<p>O saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais será amortizado mensalmente a partir de 20 de junho de 2025, conforme cronograma disposto no Anexo IV do Termo de Emissão, conforme indicado no Anexo I abaixo (“<u>Amortização</u>” e “<u>Datas de Pagamento da Amortização</u>”).</p>
<p>PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS</p>	<p>A Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente a partir de 20 de junho de 2024 para as Notas Comerciais Primeira Série e a partir de 22 de julho de 2024 para as Notas Comerciais Segunda Série conforme previsto no Anexo IV ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme indicado no Anexo I abaixo (“<u>Datas de Pagamento da Remuneração</u>”, quando em conjunto com as Datas de Pagamento da Amortização, as “<u>Datas de Pagamento</u>”).</p>
<p>GARANTIA FIDEJUSSÓRIA</p>	<p>As Notas Comerciais não contarão com garantia fidejussória.</p>
<p>GARANTIAS REAIS</p>	<p>A CCI não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária; e (ii) Cessão Fiduciária.</p>



LOCAL DO PAGAMENTO	Conforme disposto no Termo de Emissão.
OUTRAS INFORMAÇÕES	Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.

Anexo I

Tabela - Datas de Pagamento da CCI Primeira Série

Notas Comerciais Primeira Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	20/06/2024	0,0000%	Sim
2	22/07/2024	0,0000%	Sim
3	20/08/2024	0,0000%	Sim
4	20/09/2024	0,0000%	Sim
5	21/10/2024	0,0000%	Sim
6	20/11/2024	0,0000%	Sim
7	20/12/2024	0,0000%	Não
8	20/01/2025	0,0000%	Não
9	20/02/2025	0,0000%	Não
10	20/03/2025	0,0000%	Não
11	22/04/2025	0,0000%	Não
12	20/05/2025	0,0000%	Não
13	20/06/2025	1,3889%	Não
14	21/07/2025	1,4085%	Não
15	20/08/2025	1,4286%	Não
16	22/09/2025	1,4493%	Não
17	20/10/2025	1,4706%	Não
18	20/11/2025	1,4925%	Não
19	22/12/2025	1,5152%	Não
20	20/01/2026	1,5385%	Não
21	20/02/2026	1,5625%	Não
22	20/03/2026	1,5873%	Não
23	20/04/2026	1,6129%	Não
24	20/05/2026	1,6393%	Não
25	22/06/2026	1,6667%	Não

26	20/07/2026	1,6949%	Não
27	20/08/2026	1,7241%	Não
28	21/09/2026	1,7544%	Não
29	20/10/2026	1,7857%	Não
30	20/11/2026	1,8182%	Não
31	21/12/2026	1,8519%	Não
32	20/01/2027	1,8868%	Não
33	22/02/2027	1,9231%	Não
34	22/03/2027	1,9608%	Não
35	20/04/2027	2,0000%	Não
36	20/05/2027	2,0408%	Não
37	21/06/2027	2,0833%	Não
38	20/07/2027	2,1277%	Não
39	20/08/2027	2,1739%	Não
40	20/09/2027	2,2222%	Não
41	20/10/2027	2,2727%	Não
42	22/11/2027	2,3256%	Não
43	20/12/2027	2,3810%	Não
44	20/01/2028	2,4390%	Não
45	21/02/2028	2,5000%	Não
46	20/03/2028	2,5641%	Não
47	20/04/2028	2,6316%	Não
48	22/05/2028	2,7027%	Não
49	20/06/2028	2,7778%	Não
50	20/07/2028	2,8571%	Não
51	21/08/2028	2,9412%	Não
52	20/09/2028	3,0303%	Não
53	20/10/2028	3,1250%	Não
54	20/11/2028	3,2258%	Não
55	20/12/2028	3,3333%	Não
56	22/01/2029	3,4483%	Não
57	20/02/2029	3,5714%	Não
58	20/03/2029	3,7037%	Não
59	20/04/2029	3,8462%	Não

60	21/05/2029	4,0000%	Não
61	20/06/2029	4,1667%	Não
62	20/07/2029	4,3478%	Não
63	20/08/2029	4,5455%	Não
64	20/09/2029	4,7619%	Não
65	22/10/2029	5,0000%	Não
66	20/11/2029	5,2632%	Não
67	20/12/2029	5,5556%	Não
68	21/01/2030	5,8824%	Não
69	20/02/2030	6,2500%	Não
70	20/03/2030	6,6667%	Não
71	22/04/2030	7,1429%	Não
72	20/05/2030	7,6923%	Não
73	21/06/2030	8,3333%	Não
74	22/07/2030	9,0909%	Não
75	20/08/2030	10,0000%	Não
76	20/09/2030	11,1111%	Não
77	21/10/2030	12,5000%	Não
78	20/11/2030	14,2857%	Não
79	20/12/2030	16,6667%	Não
80	20/01/2031	20,0000%	Não
81	20/02/2031	25,0000%	Não
82	20/03/2031	33,3333%	Não
83	22/04/2031	50,0000%	Não
84	20/05/2031	100,0000%	Não



DESCRIÇÃO DA CCI SEGUNDA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 07 de junho de 2024.
-------------------------------	-------------------------------------------------------------

SÉRIE	1	NÚMERO	2	TIPO DE CCI	Integral		
1. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP							
CNPJ: 00.359.877/0001-73							
ENDEREÇO: SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, Asa Norte							
COMPLEMENTO	SAM/N	CIDADE	Brasília	UF	DF	CEP	70610-000
4. TÍTULO							

“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap” (“Termo de Emissão”)

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: até R\$ 98.600.000,00 (noventa e oito milhões e seiscentos mil reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento	Mátricula	CEP
Construção de escola de Ensino Médio e Fundamental em Arniqueira	MAT: 171991 - 3º ORIDF	71993-510
Construção da Escola Classe da quadra 304 no Recanto das Emas e da Escola Classe 425, em Samambaia	RECANTO DAS EMAS - MAT: 4715 - 3º ORIDF SAMAMBAIA - MAT: 155721 - 3º ORIDF	72621-100
Construção de calçadas nas áreas comerciais da Avenida Bela Vista e Avenida das Paineiras no Jardim Botânico	MAT: 157189 - 2º ORIDF	71065-290
Execução de obras de drenagem pluvial dentro do programa Drenar-DF	MAT: 12639 - 2º ORIDF	71681-115
Implantação do empreendimento Aldeias do Cerrado	MAT: 99688 - 2º ORIDF	70070-701
Implantação de infraestrutura no Residencial Tamanduá do Recanto das Emas	MAT: Av.171/178.177, 3º ORIDF	71696-012
Restauração do Pavimento Asfáltico da Rodovia Distritais DF-180 (Trecho BR-080 a BR-070)	MAT: 150000 - 3º ORIDF	72604-015
Execução da obra de pavimentação referentes à rodovia DF-220, trecho localizado entre o entroncamento DF-001 e entroncamento DF-445	MAT: 81107 - 3º ORIDF	72760-090
Restauração do pavimento da Avenida W3 Sul	MAT: 52396 - 1º ORIDF	72770-300



Complementação da infraestrutura de drenagem pluvial e pavimentação no Bernardo Sayão	MAT: 1875 - 4º ORIDF	70351-515
Implantação de infraestrutura no Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	71736-600
Implantação de infraestrutura no Centro e Subcentro Urbano do Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	70687-325
Implantação de infraestrutura nas quadras QE 38, 44, 48, 50, 52, 54, 56 e 58 do Guará II	MAT: 045356 - 1º ORIDF	71250-610
Implantação de infraestrutura no Jardim Botânico - Etapa III	MAT: 96334 - 2º ORIDF	72600-400
Implantação do Parque Burle Marx	MAT: 52607 - 2º ORIDF	71071-282
Implantação e Adequação do Sistema Viário de Acesso ao Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	71681-030
Execução de obras de retaludamento e cobertura da voçoroca, execução de galeria, revitalização do reservatório 01 e 02 no Núcleo Rural Monjolo, Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	70655-775
Complementação da execução de pavimentação asfáltica, drenagem pluvial e execução de obras de artes especiais nos lotes 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, do Vicente Pires	MAT: 171990 - 3º ORIDF	70687-325
Implantação de infraestrutura da QE 60 do Guará	MAT: 109588 - 4º ORIDF	71680-001

7. CONDIÇÕES DAS NOTAS COMERCIAIS DA 2ª EMISSÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP (“Notas Comerciais”)

DATA DE VENCIMENTO	20 de maio de 2031.
DATA DE EMISSÃO	07 de junho de 2024.
DEVEDORA:	COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP, acima qualificada.
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.

QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS	Até 98.600 (noventa e oito mil e seiscentas).
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.
JUROS REMUNERATÓRIOS	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (“<i>Spread</i>”) equivalente a 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco 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, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão (“<u>Remuneração das Notas Comerciais</u>”).</p>
ENCARGOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Devedora ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração das Notas

	<p>Comerciais: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.</p>
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO	<p>O saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais será amortizado mensalmente a partir de 20 de junho de 2025, conforme cronograma disposto no Anexo IV do Termo de Emissão, conforme indicado no Anexo I abaixo (“<u>Amortização</u>” e “<u>Datas de Pagamento da Amortização</u>”).</p>
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS	<p>A Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente a partir de 20 de junho de 2024 para as Notas Comerciais Primeira Série e a partir de 22 de julho de 2024 para as Notas Comerciais Segunda Série conforme previsto no Anexo IV ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme indicado no Anexo I abaixo (“<u>Datas de Pagamento da Remuneração</u>”, quando em conjunto com as Datas de Pagamento da Amortização, as “<u>Datas de Pagamento</u>”).</p>
GARANTIA FIDEJUSSÓRIA	<p>As Notas Comerciais não contarão com garantia fidejussória.</p>
GARANTIAS REAIS	<p>A CCI não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária; e (ii) Cessão Fiduciária.</p>
LOCAL DO PAGAMENTO	<p>Conforme disposto no Termo de Emissão.</p>
OUTRAS INFORMAÇÕES	<p>Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.</p>

Anexo I

Tabela - Datas de Pagamento da CCI Segunda Série

Notas Comerciais Segunda Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	22/07/2024	0,0000%	Sim
2	20/08/2024	0,0000%	Sim
3	20/09/2024	0,0000%	Sim
4	21/10/2024	0,0000%	Sim
5	20/11/2024	0,0000%	Sim
6	20/12/2024	0,0000%	Não
7	20/01/2025	0,0000%	Não
8	20/02/2025	0,0000%	Não
9	20/03/2025	0,0000%	Não
10	22/04/2025	0,0000%	Não
11	20/05/2025	0,0000%	Não
12	20/06/2025	1,3889%	Não
13	21/07/2025	1,4085%	Não
14	20/08/2025	1,4286%	Não
15	22/09/2025	1,4493%	Não
16	20/10/2025	1,4706%	Não
17	20/11/2025	1,4925%	Não
18	22/12/2025	1,5152%	Não
19	20/01/2026	1,5385%	Não
20	20/02/2026	1,5625%	Não
21	20/03/2026	1,5873%	Não
22	20/04/2026	1,6129%	Não
23	20/05/2026	1,6393%	Não
24	22/06/2026	1,6667%	Não
25	20/07/2026	1,6949%	Não
26	20/08/2026	1,7241%	Não
27	21/09/2026	1,7544%	Não
28	20/10/2026	1,7857%	Não
29	20/11/2026	1,8182%	Não
30	21/12/2026	1,8519%	Não

31	20/01/2027	1,8868%	Não
32	22/02/2027	1,9231%	Não
33	22/03/2027	1,9608%	Não
34	20/04/2027	2,0000%	Não
35	20/05/2027	2,0408%	Não
36	21/06/2027	2,0833%	Não
37	20/07/2027	2,1277%	Não
38	20/08/2027	2,1739%	Não
39	20/09/2027	2,2222%	Não
40	20/10/2027	2,2727%	Não
41	22/11/2027	2,3256%	Não
42	20/12/2027	2,3810%	Não
43	20/01/2028	2,4390%	Não
44	21/02/2028	2,5000%	Não
45	20/03/2028	2,5641%	Não
46	20/04/2028	2,6316%	Não
47	22/05/2028	2,7027%	Não
48	20/06/2028	2,7778%	Não
49	20/07/2028	2,8571%	Não
50	21/08/2028	2,9412%	Não
51	20/09/2028	3,0303%	Não
52	20/10/2028	3,1250%	Não
53	20/11/2028	3,2258%	Não
54	20/12/2028	3,3333%	Não
55	22/01/2029	3,4483%	Não
56	20/02/2029	3,5714%	Não
57	20/03/2029	3,7037%	Não
58	20/04/2029	3,8462%	Não
59	21/05/2029	4,0000%	Não
60	20/06/2029	4,1667%	Não
61	20/07/2029	4,3478%	Não
62	20/08/2029	4,5455%	Não
63	20/09/2029	4,7619%	Não
64	22/10/2029	5,0000%	Não

65	20/11/2029	5,2632%	Não
66	20/12/2029	5,5556%	Não
67	21/01/2030	5,8824%	Não
68	20/02/2030	6,2500%	Não
69	20/03/2030	6,6667%	Não
70	22/04/2030	7,1429%	Não
71	20/05/2030	7,6923%	Não
72	21/06/2030	8,3333%	Não
73	22/07/2030	9,0909%	Não
74	20/08/2030	10,0000%	Não
75	20/09/2030	11,1111%	Não
76	21/10/2030	12,5000%	Não
77	20/11/2030	14,2857%	Não
78	20/12/2030	16,6667%	Não
79	20/01/2031	20,0000%	Não
80	20/02/2031	25,0000%	Não
81	20/03/2031	33,3333%	Não
82	22/04/2031	50,0000%	Não
83	20/05/2031	100,0000%	Não



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap)

ANEXO II - TABELAS DE PAGAMENTOS DOS CRI

1ª Série CRI			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	24/06/2024	0,0000%	Sim
2	24/07/2024	0,0000%	Sim
3	22/08/2024	0,0000%	Sim
4	24/09/2024	0,0000%	Sim
5	23/10/2024	0,0000%	Sim
6	22/11/2024	0,0000%	Sim
7	24/12/2024	0,1365%	Não
8	22/01/2025	0,1191%	Não
9	24/02/2025	0,1458%	Não
10	24/03/2025	0,1151%	Não
11	24/04/2025	0,1357%	Não
12	22/05/2025	0,1239%	Não
13	24/06/2025	1,4565%	Não
14	23/07/2025	1,4699%	Não
15	22/08/2025	1,4970%	Não
16	24/09/2025	1,5250%	Não
17	22/10/2025	1,5267%	Não
18	24/11/2025	1,5692%	Não
19	24/12/2025	1,5858%	Não
20	22/01/2026	1,5890%	Não
21	24/02/2026	1,6268%	Não
22	24/03/2026	1,6450%	Não
23	23/04/2026	1,6707%	Não
24	22/05/2026	1,6973%	Não
25	24/06/2026	1,7389%	Não
26	22/07/2026	1,7536%	Não
27	24/08/2026	1,8042%	Não
28	23/09/2026	1,8211%	Não
29	22/10/2026	1,8456%	Não
30	24/11/2026	1,8927%	Não
31	23/12/2026	1,9198%	Não
32	22/01/2027	1,9479%	Não

33	24/02/2027	1,9916%	Não
34	24/03/2027	2,0224%	Não
35	23/04/2027	2,0618%	Não
36	24/05/2027	2,1102%	Não
37	23/06/2027	2,1531%	Não
38	22/07/2027	2,1979%	Não
39	24/08/2027	2,2596%	Não
40	22/09/2027	2,2863%	Não
41	22/10/2027	2,3446%	Não
42	24/11/2027	2,3979%	Não
43	22/12/2027	2,4461%	Não
44	24/01/2028	2,5275%	Não
45	23/02/2028	2,5818%	Não
46	22/03/2028	2,6156%	Não
47	25/04/2028	2,7139%	Não
48	24/05/2028	2,7701%	Não
49	22/06/2028	2,8454%	Não
50	24/07/2028	2,9408%	Não
51	23/08/2028	3,0257%	Não
52	22/09/2028	3,1077%	Não
53	24/10/2028	3,2029%	Não
54	22/11/2028	3,2880%	Não
55	22/12/2028	3,4199%	Não
56	24/01/2029	3,5275%	Não
57	22/02/2029	3,6347%	Não
58	22/03/2029	3,7750%	Não
59	24/04/2029	3,9342%	Não
60	23/05/2029	4,0722%	Não
61	22/06/2029	4,2473%	Não
62	24/07/2029	4,4375%	Não
63	22/08/2029	4,6275%	Não
64	24/09/2029	4,8531%	Não
65	24/10/2029	5,0837%	Não
66	22/11/2029	5,3299%	Não
67	24/12/2029	5,6479%	Não
68	23/01/2030	5,9581%	Não
69	22/02/2030	6,3432%	Não
70	22/03/2030	6,7254%	Não
71	24/04/2030	7,2354%	Não
72	22/05/2030	7,7587%	Não
73	25/06/2030	8,4342%	Não

74	24/07/2030	9,1752%	Não
75	22/08/2030	10,0841%	Não
76	24/09/2030	11,2133%	Não
77	23/10/2030	12,5858%	Não
78	22/11/2030	14,3712%	Não
79	24/12/2030	16,7612%	Não
80	22/01/2031	20,0679%	Não
81	26/02/2031	25,1006%	Não
82	24/03/2031	33,3930%	Não
83	24/04/2031	50,0784%	Não
84	22/05/2031	100,0000%	Não

2ª Série CRI			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	24/07/2024	0,0000%	Sim
2	22/08/2024	0,0000%	Sim
3	24/09/2024	0,0000%	Sim
4	23/10/2024	0,0000%	Sim
5	22/11/2024	0,0000%	Sim
6	24/12/2024	0,1365%	Não
7	22/01/2025	0,1191%	Não
8	24/02/2025	0,1458%	Não
9	24/03/2025	0,1151%	Não
10	24/04/2025	0,1357%	Não
11	22/05/2025	0,1239%	Não
12	24/06/2025	1,4565%	Não
13	23/07/2025	1,4699%	Não
14	22/08/2025	1,4970%	Não
15	24/09/2025	1,5250%	Não
16	22/10/2025	1,5267%	Não
17	24/11/2025	1,5692%	Não
18	24/12/2025	1,5858%	Não
19	22/01/2026	1,5890%	Não
20	24/02/2026	1,6268%	Não
21	24/03/2026	1,6450%	Não
22	23/04/2026	1,6707%	Não
23	22/05/2026	1,6973%	Não
24	24/06/2026	1,7389%	Não
25	22/07/2026	1,7536%	Não
26	24/08/2026	1,8042%	Não
27	23/09/2026	1,8211%	Não

28	22/10/2026	1,8456%	Não
29	24/11/2026	1,8927%	Não
30	23/12/2026	1,9198%	Não
31	22/01/2027	1,9479%	Não
32	24/02/2027	1,9916%	Não
33	24/03/2027	2,0224%	Não
34	23/04/2027	2,0618%	Não
35	24/05/2027	2,1102%	Não
36	23/06/2027	2,1531%	Não
37	22/07/2027	2,1979%	Não
38	24/08/2027	2,2596%	Não
39	22/09/2027	2,2863%	Não
40	22/10/2027	2,3446%	Não
41	24/11/2027	2,3979%	Não
42	22/12/2027	2,4461%	Não
43	24/01/2028	2,5275%	Não
44	23/02/2028	2,5818%	Não
45	22/03/2028	2,6156%	Não
46	25/04/2028	2,7139%	Não
47	24/05/2028	2,7701%	Não
48	22/06/2028	2,8454%	Não
49	24/07/2028	2,9408%	Não
50	23/08/2028	3,0257%	Não
51	22/09/2028	3,1077%	Não
52	24/10/2028	3,2029%	Não
53	22/11/2028	3,2880%	Não
54	22/12/2028	3,4199%	Não
55	24/01/2029	3,5275%	Não
56	22/02/2029	3,6347%	Não
57	22/03/2029	3,7750%	Não
58	24/04/2029	3,9342%	Não
59	23/05/2029	4,0722%	Não
60	22/06/2029	4,2473%	Não
61	24/07/2029	4,4375%	Não
62	22/08/2029	4,6275%	Não
63	24/09/2029	4,8531%	Não
64	24/10/2029	5,0837%	Não
65	22/11/2029	5,3299%	Não
66	24/12/2029	5,6478%	Não
67	23/01/2030	5,9581%	Não
68	22/02/2030	6,3432%	Não



69	22/03/2030	6,7253%	Não
70	24/04/2030	7,2353%	Não
71	22/05/2030	7,7587%	Não
72	25/06/2030	8,4341%	Não
73	24/07/2030	9,1752%	Não
74	22/08/2030	10,0840%	Não
75	24/09/2030	11,2133%	Não
76	23/10/2030	12,5857%	Não
77	22/11/2030	14,3712%	Não
78	24/12/2030	16,7611%	Não
79	22/01/2031	20,0677%	Não
80	26/02/2031	25,1003%	Não
81	24/03/2031	33,3925%	Não
82	24/04/2031	50,0773%	Não
83	22/05/2031	100,0000%	Não



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap)

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 94, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato devidamente representada nos termos de seu estatuto social (“**Emissora**”), na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de coordenador líder e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*”, celebrado nesta data.

São Paulo, 21 de maio de 2024.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

[assinaturas]



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap)

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 104ª emissão

Séries: 2 (duas)

Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Quantidade: até 214.338 (duzentos e dezessete mil) CRI, sendo até 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) CRI Primeira Série e até 106.300 (cento e sete mil e trezentos) CRI Segunda Série.

Espécie: quirografária

Classe: N/A

Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado eletronicamente por meio de *DocuSign* ou qualquer outra plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: (i) a identidade de cada representante legal, (ii) a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e



(iii) a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo, 21 de maio de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

[assinaturas]



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap)

ANEXO V - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*”, por meio do qual foi emitida uma cédula de crédito imobiliárias foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI”), celebrado em 21 de maio de 2024 entre a Emissora (conforme definida abaixo), na qualidade de Devedora da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, que para fins do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 94, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Emissora”), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, em 21 de maio de 2024 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se



custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931.

São Paulo, 21 de maio de 2024.

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

[assinaturas]



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap)

ANEXO VI - RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

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 n° 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: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 25/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, (b) ELLEVEN ENGENHARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.690.764/0001-80, (c) MÁRCIO MORELLI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 58.595 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas da TORRES DE ICARAÍ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.225.812/0001-82; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Amortização.	

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: As Fiadoras se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva: (i) a totalidade dos direitos creditórios e quaisquer recebíveis, recursos, fundos, pagamentos, diretos ou indiretos, atuais ou futuros, inclusive recebidos a título de multas, indenizações, encargos contratuais, de titularidade das Fiadoras decorrentes (a) dos Contratos do Projeto (ii) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, de titularidade das Fiadoras, e dos valores depositados, ou que venham a ser depositados e mantidos nas respectivas contas vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para tais contas, ou em compensação bancária, relacionados aos recursos provenientes dos Contratos do Projeto e dos Contratos SGD; e (iii) quaisquer outros direitos creditórios, receita ou pagamentos relacionados à comercialização de energia, no mercado livre ou regulado, ou quaisquer outras receitas geradas pelos ativos dos Empreendimentos Alvo de titularidade das Fiadoras. (ii) Alienação Fiduciária das Ações: totalidade das ações, existentes e/ou futuras (?Ações?), representativas respectivamente do capital social das SPE de titularidade da Devedora, do capital social da Devedora, de titularidade da LC Energia, e do capital social da LC Energia, de titularidade das Acionistas da LC Energia. (iii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão garantidas pela alienação fiduciária sobre a propriedade plena do Imóvel, a ser constituída pela proprietária do Imóvel sob condição suspensiva</p>	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.124.000,00	Quantidade de ativos: 53124
Data de Vencimento: 30/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>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, PLACLUX INDÚSTRIA</p>	



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 CACADO 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: 1	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57, (b) ELLEVEN ENGENHARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 31.690.764/0001-80, (c) MÁRCIO MORELLI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 58.595 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Salto/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas da TORRES DE ICARAÍ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.225.812/0001-82; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Amortização.	



Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.000.000,00	Quantidade de ativos: 14000
Data de Vencimento: 25/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALDEMAR FERREIRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.408.989/0001-30, (b) PAULO SERGIO GIUGNI, (c) ROBERTO FERREIRA DE SOUZA, (d) EPSON ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.038.405/0001-01; (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula 21.548 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (b) o imóvel objeto da matrícula 21.549 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (c) o imóvel objeto da matrícula 274.054 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Butantã e Parque Jockey - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que foram atribuídos dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas do capital social das Sociedades (EPSON INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita o CNPJ/MF sob o nº 22.209.168/0001-44 e VALDEMAR FERREIRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita o CNPJ/MF sob o nº 47.408.989/0001-30), bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações.</p>	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 99
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 26/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO</p>	



002 LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada;

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	



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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.934.000,00	Quantidade de ativos: 24934
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 Fiduciárias, 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ n° 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o n° 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 Fiduciárias 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 Fiduciárias,	



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: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 Sobrejo (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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 n° 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 n° 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\$ 77.000.000,00	Quantidade de ativos: 77000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 n° 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 n° 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: 2	Emissão: 89
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 n°
1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia do Tocantins.



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap)

ANEXO VII.A - IMÓVEIS DESTINAÇÃO DE RECURSOS

n	Empreendimento	Mátrícula	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	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?
1	Construção de escola de Ensino Médio e Fundamental em Arniqueira	MAT: 171991 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	NÃO
2	Construção da Escola Classe da quadra 304 no Recanto das Emas e da Escola Classe 425, em Samambaia	RECANTO DAS EMAS - MAT: 4715 - 3º ORIDF SAMAMBAIA -	Terracap	Não	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	NÃO



		MAT: 155721 - 3º ORIDF						
3	Construção de calçadas nas áreas comerciais da Avenida Bela Vista e Avenida das Paineiras no Jardim Botânico	MAT: 157189 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,0 0	R\$ 0,00	NÃO	
4	Execução de obras de drenagem pluvial dentro do programa Drenar-DF	MAT: 12639 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 94.000.000, 00	R\$ 0,00	NÃO	
5	Implantação do empreendimento Aldeias do Cerrado	MAT: 99688 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 19.000.000, 00	R\$ 0,00	NÃO	
6	Implantação de infraestrutura no Residencial Tamanduá do Recanto das Emas	MAT: Av.171/178.1 77, 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 15.000.000, 00	R\$ 0,00	NÃO	
7	Restauração do Pavimento Asfáltico da Rodovia Distritais DF-180 (Trecho BR-080 a BR-070)	MAT: 150000 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 11.000.000, 00	R\$ 0,00	NÃO	



8	Execução da obra de pavimentação referentes à rodovia DF-220, trecho localizado entre o entroncamento DF-001 e entroncamento DF-445	MAT: 81107 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 21.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
9	Restauração do pavimento da Avenida W3 Sul	MAT: 52396 - 1º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 3.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
10	Complementação da infraestrutura de drenagem pluvial e pavimentação no Bernardo Sayão	MAT: 1875 - 4º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
11	Implantação de infraestrutura no Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
12	Implantação de infraestrutura no Centro e Subcentro Urbano do Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
13	Implantação de infraestrutura nas quadras QE 38, 44, 48, 50, 52, 54, 56 e 58 do Guará II	MAT: 045356 - 1º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
14	Implantação de infraestrutura no Jardim Botânico - Etapa III	MAT: 96334 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO



15	Implantação do Parque Burle Marx	MAT: 52607 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 4.000.000,0 0	R\$ 0,00	NÃO
16	Implantação e Adequação do Sistema Viário de Acesso ao Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 4.000.000,0 0	R\$ 0,00	NÃO
17	Execução de obras de retaludamento e cobertura da voçoroca, execução de galeria, revitalização do reservatório 01 e 02 no Núcleo Rural Monjolo, Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 600.000,00	R\$ 0,00	NÃO
18	complementação da execução de pavimentação asfáltica, drenagem pluvial e execução de obras de artes especiais nos lotes 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, do Vicente Pires	MAT: 171990 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,0 0	R\$ 0,00	NÃO
19	Implantação de infraestrutura da QE 60 do Guará	MAT: 109588 - 4º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 5.000.000,0 0	R\$ 0,00	NÃO

ANEXO VII.B - CRONOGRAMA INDICATIVO



n	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no empreendimento (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		2024	2024	2025	2025	2026
1	2.500.000,00	600.000,00	1.900.000,00			
2	2.500.000,00	400.000,00	2.100.000,00			
3	1.000.000,00		1.000.000,00			
4	94.000.000,00	31.000.000,00	63.000.000,00			
5	19.000.000,00		19.000.000,00			
6	15.000.000,00	5.000.000,00	10.000.000,00			
7	11.000.000,00	2.400.000,00	8.600.000,00			
8	21.000.000,00	8.500.000,00	12.500.000,00			
9	3.000.000,00	500.000,00	2.500.000,00			



10	2.000.000,00	350.000,00	1.650.000,00			
11	10.000.000,00	6.000.000,00	4.000.000,00			
12	1.000.000,00		1.000.000,00			
13	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00			
14	1.000.000,00		1.000.000,00			
15	4.000.000,00	3.500.000,00	500.000,00			
16	4.000.000,00		4.000.000,00			
17	600.000,00		600.000,00			
18	1.000.000,00		1.000.000,00			
19	5.000.000,00		5.000.000,00			
	Total	R\$ 198.600.000, 00	R\$ 59.250.000,00	R\$ 139.350.000, 00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora 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 Devedora 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 Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Imóvel Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Imóvel Destinação	Gastos já realizados em cada Imóvel Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Imóvel Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Imóvel Destinação (*)
		(A)	(B)	(C = A - B)	(E = C - D)			
1	Desenvolvimento de obra	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.500.000,00	1,26%



2	Desenvolvimento de obra	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.500.000,00	1,26%
3	Desenvolvimento de obra	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,50%
4	Desenvolvimento de obra	R\$ 94.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 94.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 94.000.000,00	R\$ 94.000.000,00	47,33%
5	Desenvolvimento de obra	R\$ 19.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 19.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 19.000.000,00	R\$ 19.000.000,00	9,57%
6	Desenvolvimento de obra	R\$ 15.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 15.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 15.000.000,00	R\$ 15.000.000,00	7,55%
7	Desenvolvimento de obra	R\$ 11.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 11.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 11.000.000,00	R\$ 11.000.000,00	5,54%
8	Desenvolvimento de obra	R\$ 21.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 21.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 21.000.000,00	R\$ 21.000.000,00	10,57%
9	Desenvolvimento de obra	R\$ 3.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	1,51%
10	Desenvolvimento de obra	R\$ 2.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	1,01%
11	Desenvolvimento de obra	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.000.000,00	5,04%
12	Desenvolvimento de obra	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,50%
13	Desenvolvimento de obra	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,50%
14	Desenvolvimento de obra	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,50%



	de obra							
15	Desenvolvimento de obra	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 4.000.000,00	2,01%
16	Desenvolvimento de obra	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 4.000.000,00	2,01%
17	Desenvolvimento de obra	R\$ 600.000,00	R\$ 0,00	R\$ 600.000,00	R\$ 0,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	0,30%
18	Desenvolvimento de obra	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,50%
19	Desenvolvimento de obra	R\$ 5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	2,52%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, até R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais).



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap)

ANEXO VIII -DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 94, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato devidamente representada nos termos de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 104ª emissão, em 2 (Duas) Séries, da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª emissão, em 2 (Duas) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*” (“Termo de Securitização”), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

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

São Paulo, 21 de maio de 2024.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO