

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 100ª (CENTÉSIMA) EMISSÃO DA CANAL SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das 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 (“Agente Fiduciário”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*” (“Primeiro Aditamento” ou “Aditamento”), nos termos da com a Lei nº 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 29 de maio de 2024, as Partes formalizaram o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*” (“Termo de Securitização”);

(ii) em razão de determinadas solicitações realizadas pela a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no Termo de Securitização em 05 de junho de 2024 e a inclusão da possibilidade de distribuição parcial da Oferta (conforme definida no Termo de Securitização), as Partes resolvem celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização; e

(iii) as Partes desejam consolidar as alterações realizadas no Termo de Securitização, em decorrência deste aditamento, na forma do Anexo A deste Aditamento, sendo certo que a Emissora está autorizada a celebrar este Aditamento sem a necessidade de qualquer aprovação pelos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), tendo em vista que os CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) ainda não foram subscritos e integralizados e/ou de aprovação societária adicional da Emissora.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Primeiro Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. DAS ALTERAÇÕES À ESCRITURA

2.1. Em razão do motivo exposto no item (ii) acima, as Partes resolvem alterar a Cláusula 1.1.1., a Cláusula 3.1. e a Cláusula 19 do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

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

<u>“Distribuição Parcial”</u> :	<i>Significa a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, admitida nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo;</i>
---------------------------------	--

(...)

<u>“Montante Mínimo”</u> :	<i>Significa o montante mínimo de 85.000 (oitenta e cinco mil) CRI, ao qual a manutenção da Oferta está condicionada, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial;</i>
----------------------------	---

(...)

<p><u>“Valor Total da Oferta”:</u></p>	<p>É o valor total da Emissão, correspondente a R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão. Observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo diminuída em virtude da Distribuição Parcial.”</p>
--	--

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

3. Quantidade de CRI: 185.000 (cento e oitenta e cinco mil) CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;

4. Valor Total: R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;

(...)

9. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Vencimento Antecipado, Amortização Antecipada, Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Antecipada Obrigatória Cash Sweep e da Amortização Antecipada Obrigatória Recomposição o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizadas mensalmente, a partir de 18 de junho de 2024 e o último na Data de Vencimento, conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização (sendo que cada data em que houver amortização “Data de Amortização” e que, quando em conjunto com Data de Pagamento da Remuneração denominada “Data de Pagamento”);

(...)

18. Distribuição Parcial: a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI em montante ao Montante Mínimo. Em caso de colocação apenas do Montante Mínimo no âmbito da Oferta, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização. Sendo certo que, em caso de Distribuição Parcial, o presente Termo será objeto de aditamento sem necessidade de aprovação do Titulares de CRI em Assembleia Especial;

19. Classificação dos CRI: De acordo com as regras de classificação da ANBIMA, os CRI se classificam como Corporativo/Concentrado/Outros/Outros. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;

20. Local de Pagamento: B3; e

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

“CLÁUSULA DÉCIMA NONA - FATORES DE RISCOS

(...)

Risco de impacto negativo na Remuneração dos CRI em caso de Distribuição Parcial.

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial o que pode impactar negativamente o fluxo de Remuneração dos CRI projetado, o que poderá afetar de maneira adversa os titulares de CRI.”

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, a legalidade e a exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

4.2. Sucessão: O presente Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos diretos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

4.3. Cessão pelas Partes: A Emitente e a Credora não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

4.4. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Primeiro Aditamento ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

4.5. Vigor: Este Aditamento entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido com todas as suas obrigações aqui previstas.

4.5. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Primeiro Aditamento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

4.6. Título Executivo Extrajudicial: Este Primeiro Aditamento e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Primeiro Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente, dos CRI nos termos do Termo de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização).

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

4.8. Dia Útil: Para os fins deste Primeiro Aditamento, considera-se “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.9. Legislação Aplicável: Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.10. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil; ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Primeiro Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente, por meio eletrônico, conforme disposto nesta Cláusula.

4.11. **Proteção de Dados:** As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando, expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as demais partes envolvidas na Oferta.

4.12. **Foro:** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Primeiro Aditamento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Primeiro Aditamento em forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo/SP, 06 de junho de 2024.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)



(Página 1/3 de assinatura do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.”)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



(Página 2/3 de assinatura do “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*”)

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

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Página 3/3 de assinatura do “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*”)

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

EM SÉRIE ÚNICA, DA 100ª (CENTÉSIMA) EMISSÃO DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Emissora

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
FGR INCORPORAÇÕES S.A.**

celebrado com a

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

como Agente Fiduciário

06 de junho de 2024

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 100ª (CENTÉSIMA) EMISSÃO DA CANAL SECURITIZADORA S.A., COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das 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 (“Agente Fiduciário”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, (conforme definido abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 100ª (centésima) emissão da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou

documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

<p><u>“Ações”</u></p>	<p>Significam 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social do Garantidor Cessão Fiduciária de titularidade da Devedora;</p>
<p><u>“Alienação Fiduciária de Ações”</u></p>	<p>Significa a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Ações do Garantidor Cessão Fiduciária de titularidade da Devedora e do Garantidor Alienação Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme abaixo descritas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;</p>
<p><u>“Amortização Antecipada Facultativa da Nota Comercial”:</u></p>	<p>Significa a possibilidade da Devedora, a seu exclusivo critério e, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, realizar, mediante aviso prévio com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data efetiva da Amortização Antecipada Facultativa da Nota Comercial, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, de realizar a amortização antecipada da Nota Comercial, sujeita ao atendimento das condições dispostas no Termo de Emissão, nos termos do Termo de Emissão;</p>
<p><u>“Amortização Antecipada Obrigatória Cash Sweep”:</u></p>	<p>Significa que, mensalmente, em cada data de pagamento das Notas Comerciais, após o pagamento dos valores descritos na Cascata de Pagamento da Cessão Fiduciária, 100% (cem por cento) dos recursos que sobejarem na Conta Centralizadora decorrentes dos Direitos Creditórios, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, serão utilizados pela Securitizadora para a amortização antecipada parcial obrigatória das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, e, conseqüentemente, a Securitizadora deverá promover amortização do Valor Nominal Unitário de todos os CRI, proporcionalmente ao valor das Notas Comerciais objeto da Amortização Antecipada Obrigatória Cash Sweep;</p>
<p><u>“Amortização Antecipada Obrigatória Recomposição”:</u></p>	<p>Significa que, mensalmente, em cada Data de Verificação Direito Creditório, caso não seja verificado o Índice de Cobertura, a Devedora será notificada e deverá realizar a amortização antecipada obrigatória das Notas Comerciais em montante equivalente ao necessário para o reestabelecimento do Índice de Cobertura, nos termos previstos no Termo de Emissão e, conseqüentemente, a Securitizadora deverá promover amortização do Valor Nominal Unitário de todos os CRI,</p>

	proporcionalmente ao valor das Notas Comerciais objeto da Amortização Antecipada Obrigatória Recomposição;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Amortização Programada dos CRI</u> ”:	Tem seu significado disposto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora da B3 e da CVM, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Significa o anúncio de início da Oferta a ser disponibilizado nos websites da Emissora, da B3 e da CVM, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160;
“ <u>Assembleia Especial de Titulares de CRI</u> ” ou “ <u>Assembleia Especial</u> ”:	Significa a assembleia especial de titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
“ <u>Auditor do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa a UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lucídio Cabral de Mello Neto, 850, bloco 3 - salas. 1301 a 1305, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77, ou outro auditor independente que venha a substituí-la, contratada pela Securitizadora para ser a responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, ou quem vier a sucedê-la;
“ <u>Autoridade</u> ”:	Qualquer autoridade fiscal, administrativa e/ou judicial ou qualquer órgão regulatório ou autorregulatório;
“ <u>Aval</u> ”:	Significa o aval em favor da Securitizadora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, prestado pelos Avalistas, de forma irrevogável e irretroatável, obrigando-se como fiadores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente

	responsáveis com a Devedora como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas;
“ <u>Avalista Pessoa Jurídica</u> ”:	Significa a FGR PARTICIPAÇÕES S.A. , com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Primeira Avenida, s/nº, quadra 01-B, lote 17, sala 20, Condomínio Cidade Empresarial, Cidade Vera Cruz, CEP 74.935-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.719.761/0001-47;
“ <u>Avalistas Pessoa Física</u> ”:	Significam, em conjunto, (i) o GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO , residente e domiciliado no município de Goiânia, estado de Goiás, na Rua Sistina, Q5, L9, s/nº, Loteamento Jardins Itália, CEP 74000001, portador da cédula de identidade RG nº 1218932 SPTC GO e inscrito no CPF sob nº 294.983.091-91, casado em comunhão parcial de bens com a HELISA HELENA ACCIOLY CRAVEIRO , portadora da cédula de identidade RG nº 1603418 DGPC GO e inscrita no CPF sob nº 467.264.461-87 (“ <u>Helisa</u> ”); (ii) o RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA , residente e domiciliado no município de Goiânia, estado de Goiás, Ala dos Jequitibas, Q22, L58, s/nº, Jardim Florença, CEP 74351019, portador da cédula de identidade RG nº 1917144 DGPC GO e inscrito no CPF sob nº 330.948.371-15, casado em comunhão parcial de bens com a VIVIANE SAHIUM PUPINI BERNARDES , portadora da cédula de identidade RG nº 1947420 e inscrita no CPF sob nº 574491981-34; (iii) o ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO , residente e domiciliado no município de Goiânia, estado de Goiás, Ala dos Geranios, Q4, L15/16, s/nº, Residencial Jardins Viena, portador da cédula de identidade RG nº 1913950 SSP GO e inscrito no CPF sob nº 767.651.641-20, casado em comunhão parcial de bens com a CAROLINA CAETANO COSTA CRAVEIRO , portadora da cédula de identidade RG nº 3476874 SSP GO e inscrita no CPF sob nº 838.556.451-91; e (iv) o FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO , residente e domiciliado no município de Goiânia, estado de Goiás, Ala das Hortências, Q10, L1-3, s/nº, Residencial Jardins Viena, CEP 74935186, portador da cédula de identidade RG nº 5115 CREA GO e inscrito no CPF sob nº 387.800.621-72, casado em comunhão parcial de bens com a ANA PAULA DE ARAÚJO REZENDE MACHADO CRAVEIRO , portadora da cédula de identidade RG nº 1669872 e inscrita no CPF sob nº 893598601-15.

“ <u>Avalistas</u> ”:	Significam, em conjunto, o Avalista Pessoa Jurídica e os Avalistas Pessoa Física;
“ <u>B3</u> ”:	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>BACEN</u> ”	É o Banco Central do Brasil;
“ <u>Agente de Liquidação</u> ”	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada; .
“ <u>CCI</u> ”	Significa a cédula de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora, nos termos da Escritura de CCI;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios pelo Garantidor Cessão Fiduciária em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, observada a Condição Suspensiva (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>CETIP21</u> ”:	É o CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CNPJ</u> ”:	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“ <u>CPF</u> ”:	É o Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	É a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>Compradores</u> ”:	Significam os terceiros compradores das Unidades dos Empreendimentos da Garantidor Cessão Fiduciária;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Significa 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;
“ <u>Coligada</u> ”	Significam as pessoas, físicas ou jurídicas, que detiverem participação representativa de 20% (vinte por cento) ou mais das ações ou quotas que compuserem o capital social de determinada sociedade, e a referida sociedade em que detém tal participação;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	A conta corrente nº 98285-3, agência 3100, do Itaú Unibanco S/A (341), de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos

	dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão depositados;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre o Garantidor Cessão Fiduciária, a Devedora e a Emissora;
“ <u>Contrato(s) de Compra e Venda</u> ”:	Significam os “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel</i> ”, celebrados entre os Compradores e a Garantidor Cessão Fiduciária;
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária, Sob Condição Suspensiva, em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre o Garantidor, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e a Securitizadora, em 29 de maio de 2024;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.</i> ”, a ser celebrado entre a Credora, o Coordenador Líder, a Emitente e os Avalistas, em 29 de maio de 2024;
“ <u>Controle</u> ” bem como seus correlatos, “ <u>Controlador(a)</u> ” e “ <u>Controlada</u> ”	Significa a titularidade de direitos de sócio ou acionista que assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, (a) de maneira uniforme, a preponderância de voto decisivo, inclusive, sem limitação, representativo de maioria, em todas as matérias de competência das assembleias gerais ordinárias, extraordinárias e especiais; (b) a eleição da maioria dos membros da administração; e/ou (c) o uso do poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos de determinada pessoa jurídica;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Significam os créditos imobiliários decorrentes da Nota Comercial, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário da Nota Comercial, da remuneração da Nota Comercial, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Nota Comercial, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Termo de Emissão;
“ <u>CRI</u> ”:	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, em série

	única, da 100 ^a (centésima) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) da Emissora ou da Devedora, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora ou à Devedora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob Controle comum, incluindo, sem limitação, quotistas e/ou acionistas, conforme o caso, ou de suas Controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
“ <u>CVM</u> ”:	É a Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Aniversário”	Cada Data de Cálculo da Remuneração dos CRI, conforme Anexo I deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 29 de maio de 2024;
“ <u>Data(s) de Integralização</u> ”:	As datas de subscrição e integralização dos CRI que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição (cada uma, uma “ <u>Data de Integralização</u> ”);
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”:	Cada Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme Anexo I deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 18 de junho de 2041;
“ <u>Data de Verificação Direito Creditório</u> ”:	Significa a data de verificação do Índice de Cobertura pelo Servicer, que deverá ocorrer mensalmente, todo dia 10 (dez), ou no dia útil seguinte, caso dia 10 (dez) não seja um dia útil;
“ <u>Decreto nº 11.129</u> ”:	Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022;
“ <u>Despesas</u> ”:	Significam as despesas previstas na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
“ <u>Destinação de Recursos</u> ”	Tem seu significado disposto na Cláusula 2.7. abaixo;
“ <u>Devedora</u> ”:	Significa a FGR INCORPORAÇÕES S.A. , com sede na cidade de

	Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, s/nº, quadra 01-B, lotes 16, 17 e 18, Condomínio Empresarial Village, CEP 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Direitos Creditórios Existentes</u> ”:	Significam os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda celebrados com os Compradores das Unidades dos Empreendimentos do Garantidor Cessão Fiduciária, conforme definidas no Anexo I-A do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais incluem, inclusive, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda;
“ <u>Direitos Creditórios Futuros</u> ”:	Significam os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados com os Compradores das Unidades ainda não comercializadas do Garantidor Cessão Fiduciária, conforme definidas no Anexo I-B do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais incluirão inclusive, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados;
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”:	Significam, em conjunto, os Direitos Creditórios Existentes e os Direitos Creditórios Futuros;
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”:	Significa a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, admitida nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vii) o anúncio de início da Oferta; (viii) o anúncio de encerramento da Oferta; e (ix) os demais instrumentos e/ou eventuais aditamentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;

“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”:	Significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora e os Avalistas, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, operacional, jurídica, bem como os negócios e a reputação da Devedora e dos Avalistas, e, adicionalmente, que prejudique ou possa prejudicar a capacidade da Devedora e dos Avalistas de cumprirem com suas obrigações financeiras decorrentes dos Documentos da Operação;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	É a CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada;
“ <u>Emissão</u> ”:	A emissão dos CRI;
“ <u>Empreendimentos Imobiliários Alvo</u> ”:	Significam os empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I ao Termo de Emissão, cuja construção e/ou reforma serão a destinação dos recursos oriundos das Notas Comerciais, conforme cronograma para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários constantes no Anexo II ao Termo de Emissão;
“ <u>Empreendimento Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa o empreendimento imobiliário residencial que está sendo desenvolvido pelo Garantidor Cessão Fiduciária, conforme identificado no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ” celebrado em 29 de maio de 2024, entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora;
“ <u>Escriturador</u> ”	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> ”:	Significam os Eventos de Vencimento Antecipado da Nota Comercial não automáticos descritos na Cláusula 6. 1 do Termo de Emissão;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o fundo de despesas que será formado na Conta Centralizadora no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para constituição de um fundo de despesas, para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), deverá ser recomposto nos termos previstos na Cláusula 13.7. deste Termo de Securitização;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Significa o fundo de juros que será formado na Conta Centralizadora no montante equivalente à 2 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI, para formação do fundo de reserva, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais dos CRI;

“ <u>Garantias</u> ”:	Significam, em conjunto, o Aval, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, constituídos em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas;
“ <u>Garantidor Alienação Fiduciária</u> ”:	Significa a MARKET EMPREENDEDORA S.A. , inscrita no CNPJ sob nº 03.780.699/0001-48, com sede na Avenida Primeira Avenida, s/n, quadra 01-B, lotes 16/17/18, sala 15, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-GO, Cep: 74.934-600;
“ <u>Garantidor Cessão Fiduciária</u> ”:	Significa a FGR URBANISMO CENTRO-SUL S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 06.067.082/0001-78, com sede na QSHCS CR, Quadra 502, Bloco C, Loja 37, Parte 2694, Asa Sul, Brasília-DF, CEP 70.330-530;
“ <u>Grupo Econômico</u> ”	Significa qualquer sociedade Controlada ou Coligada, conforme aplicável (diretas ou indiretas), qualquer Controlador (ou grupo de Controle) ou de sociedades sob Controle comum;
“ <u>Índice de Cobertura</u> ”:	Significa que a todo tempo até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá assegurar que a razão entre: entre: (a) o saldo devedor dos Direitos Creditórios, elegíveis conforme definido na Cláusula 1.3, do Contrato de Cessão Fiduciária, trazidos a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI, no período compreendido entre a data de vencimento de cada parcela e a data de pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive) à respectiva Data de Verificação Direito Creditório (conforme definido abaixo), e (b) o saldo devedor dos CRI na data de pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive) à respectiva Data de Verificação Direito Creditório, deve representar, no mínimo, 135% (cento e trinta e cinco por cento). A fórmula que será utilizada para a verificação do cumprimento do Índice de Cobertura está disposta na Cláusula 1.5.1. do Contrato de Cessão Fiduciária;
“ <u>Imóveis Destinação</u> ”:	Significam os imóveis em que estão localizados os Empreendimentos Imobiliários Alvo;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
“ <u>Investidores</u> ”:	São os Investidores Profissionais;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Significam os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Significa que os recursos depositados na Conta Centralizadora da operação, incluindo o Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, recebíveis arrecadados e quaisquer valores recebidos no

	Patrimônio Separado, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, 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;
“ <u>JUCESP</u> ”:	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Lei nº 6.385</u> ”:	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.404</u> ”:	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.613</u> ”:	É a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.406</u> ”:	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 11.101</u> ”:	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 12.846</u> ”:	É a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”:	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	Significam as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma do disposto em todos os dispositivos legais e regulatórios, nacionais e estrangeiros, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, a Lei nº 12.846, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e em vigor, o Decreto nº 11.129, e, conforme aplicável, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> e o <i>UK Bribery Act</i> ;
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”:	Significa a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, e a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, não incentivo à prostituição, não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as

	áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
“ <u>MDA</u> ”:	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Montante Mínimo</u> ”:	Significa o montante mínimo de 85.000 (oitenta e cinco mil) CRI, ao qual a manutenção da Oferta está condicionada, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial;
“ <u>Nota Comercial</u> ”	Significa a nota comercial escritural, em série única, de emissão privada da Devedora, nos termos do Termo de Emissão;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos da Operação, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), da Remuneração, da Atualização Monetária e dos Encargos Moratórios relativos à estas Notas Comerciais e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de Vencimento Antecipado; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Emitente, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e de quaisquer dos Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção,

	realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;
“ <u>Oferta</u> ”:	Significa os CRI que serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160;
“ <u>Ônus</u> ”	Significa a alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus (exceto pelas próprias Garantias);
“ <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> ”:	Significa a ordem de aplicação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, conforme descrito na Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	É o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, composto pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais;
“ <u>Período de Capitalização</u> ”:	Significa (i) no caso do primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário (exclusive); e (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Aniversário subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	Os CRI deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início observado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;

“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, representados integralmente pela Nota Comercial, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
“ <u>Remuneração</u> ”:	A remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados no subitem 8 da Cláusula 3.1. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.1 deste Termo;
“ <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3. deste Termo de Securitização;
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo da Nota Comercial</u> ”:	Significa a possibilidade da Devedora, a seu exclusivo critério e, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, realizar, mediante aviso prévio com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo da Nota Comercial, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, de realizar o resgate antecipado da Nota Comercial, sujeito ao atendimento das condições dispostas no Termo de Emissão;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”:	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 27</u> ”:	A Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 35</u> ”:	É a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor;
“ <u>Resolução CVM 44</u> ”:	É a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	É a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”:	É a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	É a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
“ <u>Termo de Emissão</u> ”:	Significa o “ <i>Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR</i> ”

	<i>Incorporações S.A.</i> ”, celebrado na presente data, entre a Devedora e a Emissora;
“ <u>Titulares de CRI</u> ”:	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Unidades</u> ”:	Significam as unidades dos Empreendimentos do Garantidor Cessão Fiduciária;
“ <u>Valor de Amortização Antecipada</u> ”	Tem seu significado disposto na Cláusula 6.4 abaixo;
“ <u>Valor do Fundo de Reserva CRI</u> ”:	Significa o montante de R\$ 3.512.678,57 (três milhões, quinhentos e doze mil mil, seiscentos e setenta e oito Reais e cinquenta e sete centavos);
“ <u>Valor de Resgate Antecipado</u> ”:	Tem seu significado disposto na Cláusula 6.4 abaixo;
“ <u>Valor Mínimo Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor Total da Oferta</u> ”:	É o valor total da Emissão, correspondente a R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão. Observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, desde que observado o Montante Mínimo diminuída em virtude da Distribuição Parcial;
“ <u>Valor da Nota Comercial</u> ”:	Significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora em razão da subscrição da Nota Comercial, nos termos do Termo de Emissão;
“ <u>Vencimento Antecipado</u> ”:	Significa o vencimento antecipado da Nota Comercial (e, conseqüentemente, dos CRI), na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos nesse Termo de Securitização e observado o disposto na Cláusula 6.2. deste Termo de Securitização;

1.2. Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. Aprovação da Emissão: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, reunida em Reunião de Diretoria da Emissora, a ser protocolada na JUCESP.

1.4. Autorização da Devedora: A emissão das Notas Comerciais foi realizada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 14 de maio de 2024 e devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Goiás (“JUCEG”) sob nº 20241658012, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) a realização da Emissão, conforme o disposto no artigo 45 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor; (ii) a outorga da Alienação Fiduciária de Ações em garantia das Obrigações

Garantidas; e (iii) a autorização aos representantes da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão das Notas Comerciais e à Oferta, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão.

1.5. Autorização das Garantias: (1) O Aval prestado pelo Avalista Pessoa Jurídica foi realizado com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária do Avalista Pessoa Jurídica realizada em 14 de maio de 2024 e devidamente arquivada na JUCEG sob nº 20241658268, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) a outorga do Aval; e (ii) a autorização aos representantes do Avalista Pessoa Jurídica para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários ao Aval, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão; (2) A Cessão Fiduciária outorgada pelo Garantidor Cessão Fiduciária foi realizado com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária do Garantidor Cessão Fiduciária realizada em 14 de maio de 2024 e devidamente arquivada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal (“JUCIS-DF”) sob nº 2544041, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) a Cessão Fiduciária; e (ii) a autorização aos representantes do Garantidor Cessão Fiduciária para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários para a Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, o Contrato de Cessão Fiduciária; e (3) A Alienação Fiduciária de Ações outorgada pela Devedora e pelo Garantidor Alienação Fiduciária foi realizado com base nas deliberações (a) da Assembleia Geral Extraordinária do Garantidor Alienação Fiduciária realizada em 22 de maio de 2024, a ser devidamente arquivada na JUCEG, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) A Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) a autorização aos representantes do Garantidor Alienação Fiduciária para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários para a Alienação Fiduciária de Ações, incluindo, sem limitação, o Contrato de Alienação Fiduciária; e (b) da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 22 de maio de 2024 e devidamente arquivada na JUCEG sob nº 20241763614 em 27 de maio de 2024, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) A Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) a autorização aos representantes da Devedora para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários para a Alienação Fiduciária de Ações, incluindo, sem limitação, o Contrato de Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula os Créditos Imobiliários representados pela CCI, em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

2.2.1. As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

2.2.2. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.3. O presente Termo de Securitização será custodiado pela Custodiante.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram adquiridos pela Emissora nos termos dos Termos de Emissão e estão representados pelas Notas Comerciais.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias, o Fundo de Despesas, bem como a Conta Centralizadora:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI e das demais Obrigações Garantidas;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais Obrigações Garantidas, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados e das demais Obrigações Garantidas.

2.5. Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, foram adquiridos pela Emissora nos termos da Termo de Emissão, mediante a subscrição da totalidade das Notas Comerciais pela Emissora, por meio da assinatura do boletim de subscrição da Nota Comercial, sendo certo

que tal aquisição ocorreu anteriormente à efetiva emissão dos CRI, as quais serão integralizadas conforme ocorra a integralização dos CRI, observadas as condições previstas na Termo de Emissão.

2.5.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.5 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

2.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.7. Destinação de Recursos: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio das Notas Comerciais serão utilizados diretamente pela Devedora ou por meio das suas controladas (“Subsidiárias”) para a construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários identificados no Anexo Anexo I ao Termo de Emissão (“Imóveis Destinação” e “Empreendimentos Imobiliários Alvo”, respectivamente), conforme cronograma para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários constantes no Anexo II ao Termo de Emissão (“Cronograma da Destinação de Recursos” e “Destinação de Recursos”, respectivamente).

2.7.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários Alvo, se for o caso, serão transferidos para as empresas controladas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital (“AFAC”) das Subsidiárias; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

2.7.2. O Termo de Emissão será aditado, sem a necessidade de aprovação pela Securitizadora ou em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção à ser destinada aos Empreendimentos Imobiliários Alvos ou o cronograma de alocação dos recursos captados conforme descrita no Anexo I ao Termo de Emissão.

2.7.3. Qualquer alteração dos percentuais indicados no Anexo I ao Termo de Emissão como proporção dos recursos captados a ser destinada nos termos da Cláusula 2.7. acima será formalizada por meio de aditamento ao Termo de Emissão, bem como o aditamento a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

2.7.4. A comprovação da Destinação de Recursos na forma da Cláusula 2.7. acima será, exclusivamente, feita por meio da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com as Notas Comerciais, nos termos do Anexo III ao Termo de Emissão (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período, bem como por meio do envio dos

respectivos contratos / instrumentos / compromissos / notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (conforme aplicável) / faturas / comprovantes de pagamento, termos de quitação, o respectivo cronograma físico-financeiro e relatório de obras ocorridos no semestre imediatamente anterior, bem como cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei, respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora às Subsidiárias, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências para tais controladas pela Devedora, entre outros documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação incorrida no semestre anterior, obrigando-se a Devedora a enviar à Securitizadora e à Agente Fiduciário semestralmente no dia 15 dos meses de julho e janeiro relativo aos períodos findos em junho e dezembro ("Data de Verificação"), sendo a primeira verificação em 15 de janeiro de 2025, até a data de vencimento final dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos pela Emissora no âmbito desta Emissão, o que ocorrer primeiro. O cronograma indicativo previsto no Anexo II ao Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a Devedora não utilize de imediato os valores desembolsados no âmbito das Notas Comerciais, tais valores poderão ficar no caixa da Devedora e caso assim permaneçam por uma ou mais Datas de Verificação, a Devedora deverá informar tal fato ao Agente Fiduciário em cada uma das Datas de Verificação, observada a necessidade de aditamento do Termo de Emissão prevista na Cláusula 2.7.1. acima. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma da Destinação de Recursos deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma da Destinação de Recursos para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

2.7.5. A Devedora comprometeu-se a apresentar ao Agente Fiduciário, sempre que o Agente Fiduciário for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da destinação dos recursos por meio de envio de documentos que comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima.

2.7.6. Na hipótese acima, o Agente Fiduciário deverá encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, em até 1 (um) Dia Útil da data em que for recebida pelo Agente Fiduciário. Os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.7.7. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos acima comprometendo-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, emvidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SER. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo no caso previsto na cláusula 2.7.4 e 2.7.5 ou, ainda, em caso de alteração da norma em que impele na obrigação de divulgação dos dados da Destinação de Recursos.

2.7.8. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

2.7.9. A Emissora declara que os valores a serem gastos na Destinação de Recursos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme previsto no Anexo I ao Termo de Emissão.

2.7.10. A Devedora obriga-se a comprovar a Destinação de Recursos até a Data de Vencimento da Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), permanecendo aplicável ainda que as Notas Comerciais seja objeto de vencimento antecipado, amortização ou resgate antecipado.

2.7.11. A Destinação de Recursos poderá ser alterada por deliberação dos titulares dos CRI inclusive para fins de inclusão de imóveis adicionais.

2.7.12. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente.

2.7.13. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Subsidiárias em operações imobiliárias (compra de imóvel ou locação de imóvel) cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Subsidiárias,

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.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

1. Emissão: 100^a;
2. Série: Única;
3. Quantidade de CRI: 185.000 (cento e oitenta e cinco mil) CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;
4. Valor Total: R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão e Data de Vencimento Final: 6.229 (seis mil, duzentos e vinte e nove) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão, vencendo em 18 de junho de 2041, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI;
7. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA, desde a Data de Início da Rentabilidade, até a data de seu efetivo pagamento;
8. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, com base 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula disposta na Cláusula 5.1.1. deste Termo de Securitização.
9. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Vencimento Antecipado, Amortização Antecipada, Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Antecipada Obrigatória Cash Sweep e da Amortização Antecipada Obrigatória Recomposição o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizadas mensalmente, a partir de 18 de junho de 2024 e o último na Data de Vencimento, conforme

tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização (sendo que cada data em que houver amortização “Data de Amortização” e que, quando em conjunto com Data de Pagamento da Remuneração denominada “Data de Pagamento”);

10. Periodicidade de Pagamento de Remuneração: Mensalmente, conforme as datas estipuladas no Anexo I;

11. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

12. Data de Emissão: 29 de maio de 2024;

13. Local de Emissão: São Paulo/SP;

14. Garantias: Os CRI não contam com garantia. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contam com as garantias do Aval, Cessão Fiduciária, da Alienação Fiduciária de Ações, do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas;

15. Coobrigação da Emissora: Não há;

16. Carência para Pagamento da Remuneração: Não há;

17. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, o extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem eletronicamente custodiados na B3;

18. Distribuição Parcial: a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI em montante ao Montante Mínimo. Em caso de colocação apenas do Montante Mínimo no âmbito da Oferta, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto neste Termo de Securitização. Sendo certo que, em caso de Distribuição Parcial, o presente Termo será objeto de aditamento sem necessidade de aprovação do Titulares de CRI em Assembleia Especial;

19. Classificação dos CRI: De acordo com as regras de classificação da ANBIMA, os CRI se classificam como Corporativo/Concentrado/Outros/Outros. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;

20. Local de Pagamento: B3; e

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

3.2. **Depósito dos CRI:** Os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160.

3.3. **Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais. A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação com relação ao valor total da Oferta (“Oferta”), nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e os Avalistas, em 29 de maio de 2024.

3.3.1. **Rito de Registro da Oferta:** A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente Investidores Profissionais.

3.3.2. **Dispensa de Prospectos, Lâmina e Documento de Aceitação da Oferta:** Nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, os valores mobiliários destinados exclusivamente a Investidores Profissionais podem ser ofertados ao público sem a divulgação de um prospecto e documento de aceitação da Oferta, desde que o Investidor seja informado que (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação nem de seus termos e condições; e (iii) há restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

3.3.3. **Divulgação dos Documentos e Informações da Oferta:** Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) do Coordenador Líder; (ii) da Emissora; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério da Emissora, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160, inclusive a divulgação em

outros meios de comunicação e mídias digitais, nos termos do artigo 13, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160.

3.3.4. Registro da Oferta na ANBIMA: A Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 20 do “Código ANBIMA de Ofertas Públicas” e artigo 15 do “Código ANBIMA de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” ambos em vigor desde 01 de fevereiro de 2024 (“Código ANBIMA”), no prazo máximo de 07 (sete) dias a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

3.3.5. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3, observado o disposto abaixo.

3.3.5.1. A negociação dos CRI observar-se-á os prazos previstos no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

3.3.6. Prazo Máximo de Distribuição: A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.4. Declarações: Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como Anexo II, Anexo III, Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos pelos Investidores Profissionais, conforme ordens de investimento enviadas. Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores dos CRI subscritos.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no pedido de reserva ou intenção de investimento (i) pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, ou da última incorporação de Atualização Monetária ou Amortização, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), sendo permitida a aplicação de ágio ou deságio. Caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI e, conseqüentemente, à Nota Comercial, em cada Data de

Integralização. O ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo mas não se limitando a, às seguintes: (i) alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC); (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do Tesouro Nacional; ou (iii) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da oferta será único, e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, conseqüentemente, à Nota Comercial) integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, o extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Aniversário da Remuneração, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável), conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, após a última incorporação de Atualização Monetária ou amortização, conforme o caso, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{Dcp}{Dct}}$$

onde:

n = número total de variações mensais consideradas na Atualização Monetária dos CRI, sendo “ n ” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à Data de Aniversário. Exemplificadamente, para a Data de Aniversário que ocorre em 15 de julho de 2024, será utilizado o NI_k correspondente ao número índice do IPCA referente a maio de 2024 e divulgado em junho de 2024.

NI_{k-1} = valor do número-índice utilizado no mês anterior ao mês “ k ”.

Dcp = número de dias corridos entre a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Aniversário (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo “ Dcp ” um número inteiro.

Dct = número de dias corridos contados entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário dos CRI, exclusive, sendo “ Dct ” um número inteiro. Para o primeiro período, o Dct a ser considerado é de 31 dias.

Sendo que:

i. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

ii. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas dos CRI;

iii. O fator resultante da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{Dcp}{Dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

v. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

5.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA divulgada pela ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, aos Titulares de CRI por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado a variação do último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pela (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Credora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia de titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, de comum acordo com a Credora e a Emitente, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e conseqüentemente das Notas Comerciais (“Taxa Substitutiva”).

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

5.1.4. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de titulares de CRI, a referida assembleia deverá ser cancelada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado.

5.1.5. Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista na Cláusula 5.1.2. acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Devedora e os titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 dos CRI em Circulação, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente a Emissora dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista na Cláusula 5.1.2. acima, ou da data em que referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme aplicável, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de Encargos Moratórios, se for o caso. Para cálculo da remuneração dos CRI, incluindo os CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.2. Remuneração: Sem prejuízo da Atualização Monetária prevista nos termos da Cláusula 5.1 acima, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, com base 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos (“Remuneração”), calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias corridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo:

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

onde,

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido na cláusula 5.1 acima

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

$$Fator Juros = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{Dcp}{365}}$$

onde:

spread = 9,0000 (nove); e

Dcp = conforme definido na cláusula 5.1 acima.

5.3. Datas de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI previsto no Anexo I, sendo que haverá incorporação de juros na data e condições indicadas no referido anexo.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Vencimento Antecipado, Amortização Antecipada, Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Antecipada Obrigatória Cash Sweep e da Amortização Antecipada Obrigatória Recomposição o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizadas mensalmente, a partir de 15 de julho de 2024 e o último na Data de Vencimento, conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização (sendo que cada data em que houver amortização “Data de Amortização” e que, quando em conjunto com Data de Pagamento da Remuneração denominada “Data de Pagamento”). O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times (Ta_i)$$

Onde:

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

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

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização.

6.2. Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI nos termos da Cláusula 6.1. acima, os CRI serão amortizados de forma antecipada nas seguintes hipóteses:

(i) Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (“Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”). Por ocasião da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso) a serem amortizadas, acrescido (b) da remuneração das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais) e (c) acrescido do Prêmio (conforme definido no Termo de Emissão) e demais encargos devidos no âmbito da emissão, conforme descrito na tabela constante da Cláusula 5.1. do Termo de Emissão, sobre o montante a ser objeto da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (“Valor da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”), nos termos da Cláusula 5.2. do Termo de Emissão;

(ii) Amortização Antecipada Obrigatória Cash Sweep: Mensalmente, em cada Data de Pagamento, após o pagamento dos valores descritos na Cascata de Pagamento da Cessão Fiduciária, 100% (cem por cento) dos recursos que sobejarem na Conta Centralizadora decorrentes dos Direitos Creditórios, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, serão utilizados pela Securitizadora para a amortização antecipada parcial obrigatória das Notas Comerciais, sendo, neste caso, o valor devido pela Devedora equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso) a serem amortizadas, acrescido (b) da remuneração das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Obrigatória Cash Sweep, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória Cash Sweep, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais), sem o acréscimo do Prêmio (conforme definido no Termo de Emissão) (“Amortização Antecipada Obrigatória Cash Sweep”), nos termos da Cláusula 5.3. do Termo de Emissão; e

(iii) Amortização Antecipada Obrigatória Recomposição: Mensalmente, em cada Data de Verificação Direito Creditório (conforme definido no Termo de Emissão), caso não seja verificado o Índice de Cobertura, a Devedora será notificada e deverá realizar a amortização antecipada obrigatória das Notas Comerciais em montante equivalente ao necessário para o reestabelecimento

do Índice de Cobertura, conforme definido na Cláusula 4.8. do Termo de Emissão, sendo que o valor a ser pago será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso) a serem amortizadas, acrescido (b) da remuneração das Notas Comerciais e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Obrigatória Recomposição, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória Recomposição, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais), sem o acréscimo do Prêmio (conforme definido no Termo de Emissão) (“Amortização Antecipada Obrigatória Recomposição”), nos termos da Cláusula 5.4. do Termo de Emissão.

6.2.1. No caso de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários mencionada na Cláusula 6.2. acima, os CRI serão amortizados parcialmente no montante dos Créditos Imobiliários que venham a ser recebidos pela Emissora para realização da amortização extraordinária obrigatória dos CRI prevista na Cláusula 6.2. acima, sendo que tal montante deve ser limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI. Caso ocorra um evento de amortização extraordinária obrigatória dos CRI prevista na Cláusula 6.2. acima, a Emissora deverá comunicar a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do evento.

6.3. Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Vencimento Antecipado da Nota Comercial, caso ocorra um Resgate Antecipado Facultativo da Nota Comercial, conforme previsto abaixo; ou ainda no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários de forma total, por qualquer outro motivo (“Resgate Antecipado dos CRI”). Para realização do Resgate Antecipado dos CRI, a B3 será comunicada, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento.

6.4. O valor do Resgate Antecipado Facultativo da Nota Comercial e da Amortização Antecipada Facultativa da Nota Comercial, conforme aplicável, devido pela Devedora será equivalente ao saldo devedor dos CRI, além de eventuais Despesas e/ou encargos moratórios devidos e não pagos (“Valor de Resgate Antecipado” e “Valor de Amortização Antecipada”, respectivamente):

6.5. Vencimento Antecipado da Nota Comercial: Nos termos do Termo de Emissão, vencerão antecipadamente a Nota Comercial e, conseqüentemente, dos CRI, na ocorrência de qualquer um dos eventos listados nesta Cláusula 6.5. (“Eventos de Vencimento Antecipado” e “Vencimento Antecipado”, respectivamente):

(a) com relação a Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

(b) em relação ao Avalista Pessoa Jurídica e/ou ao Garantidor Cessão Fiduciária, pedido de evento análogo à falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou Pelo Garantidor Cessão Fiduciária, ou pedido de falência do Avalista Pessoa Jurídica e/ou do Garantidor Cessão Fiduciária formulados por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;

(c) o descumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou pelo Garantidor Cessão Fiduciária de qualquer obrigação pecuniária, principais ou acessórias, prevista no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

(d) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou pelo Garantidor Cessão Fiduciária, dos direitos e obrigações assumidos nos termos do Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia;

(e) se a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária, o Termo de Emissão ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial pela Devedora, pelos Avalistas ou qualquer parte a ela relacionada;

(f) anulação, invalidade, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer um dos Documento da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(g) caso a Devedora e/ ou o Avalista Pessoa Jurídica e/ou o Garantidor Cessão Fiduciária esteja em mora com as Obrigações Garantidas e distribua dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista nos documentos societários da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica e/ou do Garantidor Cessão Fiduciária, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos

obrigatórios nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”);

(h) com relação às garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias;

(i) em relação à Cessão Fiduciária: (1) (1.i) for objeto de questionamento judicial e/ou extrajudicial por terceiros; (1.ii) se não for mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou (1.iii) de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida; ou (2) se alterar ou tentar alterar a forma de pagamento dos Direitos Creditórios sem autorização dos Titulares dos CRI;

(j) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica e/ou do Garantidor Cessão Fiduciária de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade;

(k) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista no Termo de Emissão;

(l) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica e/ou do Garantidor Cessão Fiduciária, levando em consideração o capital social desta nesta data, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(m) não cumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou pelo Garantidor Cessão Fiduciária de qualquer obrigação não pecuniária, prevista no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Corridos contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora, prorrogáveis por mais 15 (quinze) Dias Corridos caso a obrigação não pecuniária em questão envolva prazos com terceiros;

(n) existência em face da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou do Garantidor Cessão Fiduciária de qualquer decisão judicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) Dias Úteis da respectiva decisão, que tenha

determinado a invalidade, nulidade ou inexecuibilidade total e/ou parcial do Termo de Emissão ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas no Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação;

(o) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte (conforme definido abaixo), da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou do Garantidor Cessão Fiduciária no âmbito de mercado financeiro e de capitais brasileiro ou internacional;

(p) caso os Direitos Creditórios sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(q) protesto legítimo de títulos contra a Devedora ou contra os Avalistas ou contra o Garantidor Cessão Fiduciária, cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão ("Valor de Corte"), salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou (iv) seja objeto de discussão e caso a Devedora apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

(r) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou das Avalistas e/ou do Garantidor Cessão Fiduciária com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;

(s) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora ou das Avalistas com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sido sanados no prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contados do inadimplemento;

(t) não cumprimento pela Devedora ou pelos Avalistas ou pelo Garantidor Cessão Fiduciária de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora ou pelos Avalistas ou pelo Garantidor Cessão Fiduciária de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(u) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(v) inobservância pela Devedora, pelos Avalistas, pelo Garantidor Cessão Fiduciária e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus empregados, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma do disposto em todos os dispositivos legais e regulatórios, nacionais e estrangeiros, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, a Lei nº 12.846, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada e em vigor, o Decreto nº 11.129, e, conforme aplicável, o *US Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act* (“Legislação Anticorrupção”), conforme constatado em decisão de segunda instância;

(w) decisão judicial, em segunda instância, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pelos Avalistas, pelo Garantidor Cessão Fiduciária e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus empregados, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(x) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora e/ou os Avalistas e/ou o Garantidor Cessão Fiduciária, seus empregados, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas pelos crimes (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(y) realização de qualquer operação de cisão, incorporação ou reorganização societária da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica e/ou do Garantidor Cessão Fiduciária sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia;

(z) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo Avalista Pessoa Jurídica e/ou pelo Garantidor Cessão Fiduciária, que afetem de forma material as atividades da Devedora e/ou do Avalista Pessoa Jurídica e/ou do Garantidor Cessão Fiduciária por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Devedora e/ou o Avalista Pessoa Jurídica e/ou o Garantidor Cessão Fiduciária comprove que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;

(aa) fusão, cisão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora;

(bb) se a Devedora e/ou os Avalistas e/ou o Garantidor Cessão Fiduciária incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos da Operação;

(cc) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante na Devedora e/ou nos Avalistas e/ou no Garantidor Cessão Fiduciária. Para fins do Termo de Emissão entende-se por “Efeito Adverso Relevante” entende por qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, os Avalistas e o Garantidor Cessão Fiduciária, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, operacional, jurídica, bem como os negócios e a reputação da Devedora, dos Avalistas e do Garantidor Cessão Fiduciária, e, adicionalmente, que prejudique ou possa prejudicar a capacidade da Devedora e dos Avalistas de cumprirem com suas obrigações financeiras decorrentes dos Documentos da Operação;

(dd) cessão, venda, alienação, oneração e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco inteiros por cento) da totalidade do ativo da Devedora, exceto em relação: (a) à alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios; ou (b) à alienação de ações/quotas de sociedades controladas pela Devedora no

curso normal dos seus negócios, os quais ficam expressamente permitidos, independentemente de aprovação da Securitizadora;

(ee) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas e/ou pelo Garantidor Cessão Fiduciária no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas;

(ff) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante; e

(gg) caso o Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária não seja cumprido e a Devedora não realize a Amortização Antecipada Obrigatória Recomposição, nos termos previstos na Cláusula 5.4 do Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

6.5.1. Caso ocorra qualquer dos eventos listados na Cláusula 6.1. do Termo de Emissão, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar acerca da não ocorrência do Vencimento Antecipado, sendo que a não ocorrência do Vencimento Antecipado deverá ser aprovada por titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum em segunda convocação, ou (ii) de instalada, não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação, inclusive se por falta de quórum de deliberação em segunda convocação, a Emissora deverá declarar a ocorrência do Vencimento Antecipado da Nota Comercial e, conseqüentemente dos CRI:

6.5.2. Em caso de ocorrência ou decretação do Vencimento Antecipado da Nota Comercial, pela Emissora, conforme aplicável, das obrigações decorrentes da Nota Comercial, a Devedora obriga-se a resgatar a Nota Comercial, com o seu conseqüente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor dos CRI e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado previstos no Termo de Emissão e no presente Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

6.5.3. Nas deliberações em assembleia de Titulares de CRI relativas às hipóteses de decretação de Vencimento Antecipado, as deliberações deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembleia de titulares de CRI ou em qualquer outra subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos presentes, observada a presença mínima de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

6.5.4. Caso a Devedora, por qualquer motivo, solicite ao Titular dos CRI a renúncia ou o perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão, tal solicitação poderá ser aprovada por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos presentes, observada a presença mínima de 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

6.5.5. Na hipótese de ocorrência ou decretação do vencimento antecipado da Nota Comercial e, conseqüentemente, dos CRI, a Devedora pagará o montante de que trata a Cláusula 6.5.3, acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito, pela Emissora à Devedora, informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Nota Comercial. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Emissora, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.2.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.3. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela

Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, controle comum, Coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

7.4. Prestadores de Serviços: A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante dos CRI, o Escriturador, o Custodiante, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Emissora.

7.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.6. Leis Ambientais e Trabalhistas: A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

7.7. Legislação Anticorrupção: A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável, especialmente à Securitizadora, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) 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 da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e (iv) adotam as diligências apropriadas para contratação e

supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.8. Obrigações da Emissora: A Emissora, ainda, obriga-se a:

- (a) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (iii) 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;
- (b) 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;
- (c) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (d) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; e
- (e) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

7.9. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria “S1”, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações nela assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou

pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus; (vii) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (viii) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(e) (i) possui registro atualizado junto à CVM, (ii) não apresenta pendências junto a esta autarquia, bem como (iii) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

(g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(h) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, conforme em vigor;

(i) a Emissora e suas Controladas atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção, bem como orienta os seus conselheiros, diretores, funcionários e, quando necessário, eventuais subcontratados a observarem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

(j) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(k) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

- (l) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (m) inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (n) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (o) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente aplicáveis à execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tal questionamento não possa causar um Efeito Adverso Relevante, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- (p) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (q) não existem, nesta data, contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes, crimes ambientais, emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição;
- (r) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;
- (s) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

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

(u) o Termo de Securitização, o Termo de Emissão e os demais instrumentos necessários à Emissão e as obrigações ali e aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

(v) foi encaminhada pelo Assessor Legal da Oferta a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(w) até a presente data, não há outros fatos relevantes em relação à Emissora não divulgados no seu respectivo Formulário de Referência, nas suas Demonstrações Financeiras, fatos relevantes, comunicados ao mercado ou no material de divulgação da Oferta, conforme aplicável, cuja omissão faça com que qualquer informação do Formulário de Referência da Emissora, nas Demonstrações Financeiras, fatos relevantes, comunicados ao mercado ou no material de divulgação da Oferta, conforme aplicável, seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente;

(x) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreie a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

(y) os Créditos Imobiliários, originados por meio do Termo de Emissão destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

7.9.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, baseada nas declarações prestadas pelas partes envolvidas na auditoria jurídica e na opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva nos termos da declaração constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

8.2. Patrimônio Separado: é o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, Conta Centralizadora, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e os respectivos direitos decorrentes da Nota Comercial, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total dos CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430.

8.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imune a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

8.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio comum da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

8.2.3. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, Conta Centralizadora, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.2.4. Os dispositivos na Lei nº 14.430 e previstos neste Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, de forma que a Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Investidores, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

9.1.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em março de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de março de 2025, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

9.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão transitada em julgado.

9.2.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia do Termo de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos no Termo de Emissão; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

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

9.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 27 da Lei nº 14.430.

9.3.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: 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 seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.4. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI e/ou aos Direitos Creditórios em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.4, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas do patrimônio separado dos CRI incorridas e não pagas;
- (ii) eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Devedora;

- (iii) eventual recomposição do Valor do Fundo de Reserva CRI, caso esteja abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI;
- (iv) Remuneração dos CRI no respectivo período;
- (v) Amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI no respectivo período;
- (vi) eventual recomposição do Valor do Fundo de Reserva CRI, caso esteja acima do Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI e abaixo do Valor do Fundo de Reserva CRI; e
- (vii) Amortização Antecipada Obrigatória Cash Sweep.

9.5. Renúncia ao Patrimônio Separado: A Securitizadora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial, convocada pela Securitizadora, pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.5.1. Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (v) da Cláusula 10.1. deste Termo de Securitização.

9.5.2. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a escolha da nova securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, prevista nos artigos 748 a 743 do CPC e 31 da Lei 14.430 ou (ii) a ocorrência dos eventos “i” a “iv” abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, ou caso seja verificada a ocorrência dos eventos “v” a “viii” abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado sem a assunção pelo Agente Fiduciário acima prevista:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo

único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo que perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de inadimplemento, e desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;

(v) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5. acima, de forma que a liquidação será imediata sendo que, nesta hipótese, não haverá assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(vi) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado hipótese, não haverá assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário bem como deverá ser observada Cláusula 9.3 relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado;

(vii) Vencimento Antecipado dos CRI e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, de forma que a liquidação será imediata, bem como não haverá assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; e

(viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, não haverá assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3. relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado.

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

10.1.2. Nos casos dos eventos “i” a “iv” da Cláusula 10.1. acima, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá ser convocada uma Assembleia Especial, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em qualquer 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 em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2. os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2. abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, seja a qualquer tempo, na hipótese de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI ou amortização integral dos CRI; ou

(ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá a Emissora caso essa não tenha sido destituída ou ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso de declaração de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI sem o adimplemento dos valores devidos nos termos do Termo de Emissão, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 10 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 10 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;

- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares de CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (p) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização;
- (r) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

- (s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (t) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam enviados à Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (u) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça e a seu exclusivo critério, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (v) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o Art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (w) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) examinar proposta de substituição das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (y) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de deterioração ou depreciação de cada qual;
- (z) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (aa) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (bb) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (cc) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

- (dd) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (ee) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (ff) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, do Termo de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (gg) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações financeiras assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;
- (hh) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;
- (ii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e da Nota Comercial que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Custodiante;
- (jj) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre a Nota Comercial que lastreia a Emissão, inclusive quando custodiados na Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;
- (kk) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;
- (ll) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos

durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e

(mm) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

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

- (a) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo III e IV deste Termo de Securitização;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo IV, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

- (g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (h) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (i) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (j) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias na medida em que forem observadas as condições suspensivas e forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos prazos indicados nos documentos da oferta, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes do Contrato de Cessão Fiduciária e desde que observados os Índices de Cobertura mensais 135% (cento e trinta e cinco por cento), a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente e, com base no valor patrimonial das ações alienadas fiduciariamente corresponde a 257.664 em milhares de reais, com data base de 31 de dezembro de 2023, de forma que poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização;
- (k) que os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (l) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (m) está ciente da regulamentação aplicável às Notas Comerciais e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;
- (n) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade Coligada,

Controlada, ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

- (o) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (p) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;
- (q) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados pela Emissora;
- (r) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade Coligada, Controlada, Controladora da Emissora ou integrante do mesmo Grupo Econômico que o impeça de exercer suas funções; e
- (s) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

11.3. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: 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 ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis 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 ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”; (iii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem

como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

11.4. Os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.5. As despesas serão atualizadas, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IGPM, 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.

11.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

11.7. O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata

para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17.

O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso;

11.9. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário. A Assembleia Especial destinada à escolha

de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.10. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1. deste Termo de Securitização.

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

11.12. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a Custodiante.

11.13. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11.14. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criem 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, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

11.15. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade

sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA ESPECIAL

12.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial dos Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

12.2. Convocação: Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada a qualquer tempo, por iniciativa própria da Emissora, do Agente Fiduciário, ou mediante solicitação pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.2.1. Observado o disposto na Cláusula 12.2. acima, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora, na qualidade de Securitizadora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Termo de Emissão e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

12.2.2. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.2.2. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à

Devedora, nos termos do Termo de Emissão, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 12.2. acima.

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

12.2.4. Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a Convocação de Assembleia Especial, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário.

12.2.5. Somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.2.6. Não podem votar na Assembleia Especial:

I - os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;

II - os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

III - empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV - qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.2.7. Não se aplica o disposto na Cláusula 12.2.6. acima quando:

I - os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.2.6.; ou

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial deve ser disponibilizada na página da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

12.3.1. Exceto se de outra forma disposta neste termo, a convocação da Assembleia Especial deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação, e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação.

12.3.2. Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

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

12.3.4. As informações requeridas na Cláusula 12.3.3. acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

12.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

12.6. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.7. Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.8. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.8.1. Os Titulares de CRI poderão votar em Assembleia Especial de Titulares de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista neste Termo de Securitização.

12.9. Presença da Emissora/Titulares de CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.10. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) ao Representante da Emissora; (b) ao Agente Fiduciário; ou (c) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por Titulares de

CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (d) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (e) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (f) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (g) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; (h) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (i) qualquer alteração às previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI; (j) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (k) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e em segunda convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

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

12.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (a) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (b) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (c) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas: Correrão por conta do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, as despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos, que sejam recorrentes, decorrentes da estruturação, securitização e viabilização da emissão dos CRI, bem como pagamento à Securitizadora (na qualidade de emissora dos CRI) da taxa de administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valores indicados na tabela descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização.

Sem prejuízo das despesas previstas no Anexo VI deste Termo de Securitização, serão de responsabilidade da Devedora, por meio de pagamento direto ou indiretamente, por meio da transferência dos recursos necessários à Securitizadora, a qual realizará o pagamento por conta e ordem da Emissora, e do Patrimônio Separado as seguintes despesas:

- (a) 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;
- (b) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil Reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- (c) taxa de administração no valor de R\$ 4.000,00 (quatro 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;
- (d) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos

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

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\$ 5.000,00 (cinco mil Reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Em caso de eventual aditamento às CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, com o pagamento a ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no registro do ativo na B3; e (ii) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil Reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, 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 anuais 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;

(e) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 8.000,00 (oito mil Reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; A título de escrituração das Notas Comerciais, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil Reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI

(f) remuneração do Agente Fiduciário: Conforme prevista na Cláusula 11.3. acima;

(g) remuneração do Coordenador Líder: A título de remuneração pelos serviços previstos neste Contrato, foi integralmente paga, pela Emissora, exclusivamente com recursos advindos da Integralização dos CRI, para o Coordenador Líder na data de integralização dos CRI, uma

remuneração a título de comissão de coordenação da Emissão, no valor de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) (“Comissão de Coordenação” ou “Comissionamento”).

(h) 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;

(i) 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;

(j) 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;

(k) 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;

(l) 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;

(m) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(n) 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;

- (o) 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;
- (p) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

- (q) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

- (r) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

- (s) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

- (t) 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;

- (u) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

- (v) 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;

- (w) 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;

- (x) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(y) 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;

(z) 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;

(aa) 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;

(bb) 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;

(cc) 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;

(dd) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

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

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

13.1.1. será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações

extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

13.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta cláusula doze, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

13.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 13.1. serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.1.4. Em caso de não pagamento, por parte da Devedora, das Despesas, a Emissora fica autorizada a utilizar os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários cedidos fiduciariamente para arcar com tais Despesas.

13.1.5. em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da Emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R\$ 900,00 (novecentos reais) incluindo alterações relacionadas a (i) reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias; (ii) substituição, alteração ou revolvência do lastro; (iii) características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iv) os covenants operacionais ou financeiros; (v) a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou (vi) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação;

13.2. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

13.2.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

13.3. Responsabilidades dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.2 e 13.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, observadas as Cláusulas 13.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

13.4. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares de CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no item 13.4 (b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.5. Substituição do Banco Liquidante: A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde

que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e (b) que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

13.6. Fundo de Despesas: Será retido do Valor da Nota Comercial na Conta Centralizadora o montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para constituição de um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), para o pagamento das Despesas vinculadas à emissão dos CRI, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo Fundo de Despesas”), a Credora (a) poderá utilizar os recursos dos Direitos Creditórios, sempre que necessário, com o objetivo de recompor o Fundo de Despesas, de forma que o Fundo de Despesas seja equivalente à R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), ou (b) caso verifique que não há Direitos Creditórios em montante suficiente para o pagamento da Remuneração e da amortização programada das Notas Comerciais do período e a recomposição do Fundo de Despesas, deverá expedir notificação para a Emitente, que deverá providenciar a recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto.

13.6.1. 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 Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive com os recursos do Fundo de Reserva. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.6.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora 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 de Titulares de CRI convocada para este fim.

13.6.3. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI convocada com este fim 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 da Nota Comercial.

13.6.4. 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 Emissora 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 Emissora com estas despesas.

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

13.6.6. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos, sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Emissora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

13.6.7. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com Investimentos Permitidos, integrarão o Patrimônio Separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

13.6.8. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI e das demais Obrigações Garantidas, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Vencimento Final dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto

sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

14.1. **Tributação:** Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) **Imposto sobre a Renda (IR):**

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

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o 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).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de 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 (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país

ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

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) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

(b) Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

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

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

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

(c) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, §º, inciso VI do Decreto 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 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. **Publicidade:** 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 respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados conforme aplicável, na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

15.1.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 na forma do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430 e será custodiado na Custodiante na forma dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 04.538-001, São Paulo/SP

At.: Amanda Martins e Nathalia Machado

Tel.: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)

São Paulo, SP

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

Tel.: (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)

17.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico (e-mail), serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

17.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - FATORES DE RISCOS

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Recomenda-se que os potenciais Investidores realizem sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes, inclusive recorrendo a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais e/ou investimentos, até a extensão que julgarem necessária para tomarem uma decisão consistente de investimento nos CRI.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Para todos os efeitos, o formulário de referência da Emissora (“Formulário de Referência”) e os demais documentos públicos divulgados pela Emissora e/ou pela Devedora não fazem parte da Oferta e, portanto, não foram revisados, sob qualquer aspecto, pela Emissora e pelo assessor legal da Oferta.

Para uma descrição completa dos riscos relacionados à Emissora e ao seu setor de atuação, os potenciais investidores devem consultar as demonstrações financeiras e o Formulário de Referência e realizar sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes, inclusive recorrendo a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais e/ou investimentos, até a extensão que julgarem necessária para tomarem uma decisão consistente de investimento na Nota Comercial. Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Emissora, os Investidores devem consultar a seção 4 do Formulário de Referência da Emissora, disponível no site da Emissora (www.canalsecuritizadora.com.br), no site da CVM (www.cvm.gov.br) e no site da B3 (www.b3.com.br). As informações disponíveis no site da Emissora, nas demonstrações financeiras da Emissora e no Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de análise e não estão incorporadas, por referência, nesta seção.

RISCOS DE MERCADO RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES PARA A OFERTA

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como a Devedora.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

O declínio no nível de atividade econômica e a conseqüente estagnação ou desaceleração do crescimento do PIB brasileiro e mundial pode reduzir a demanda por produtos da Devedora.

Os resultados operacionais da Devedora são afetados pelo nível de atividade econômica no Brasil e no mundo. Uma diminuição da atividade econômica brasileira e mundial tipicamente resulta em redução da produção industrial que, por sua vez, implica redução do consumo dos produtos da Devedora. Caso ocorra desaceleração do crescimento do PIB brasileiro e mundial, os resultados operacionais da Devedora podem vir

a ser afetados adversamente, impactando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e podendo afetar de modo adverso o fluxo de pagamentos, assim afetando de modo adverso os CRI e consequentemente os Titulares de CRI.

O aumento ou a manutenção das taxas de juros reais pode causar um efeito adverso à economia brasileira e à Devedora.

A Devedora está exposta ao risco de taxa de juros, uma vez que a maior parte de suas obrigações financeiras está atrelada a taxas flutuantes (taxa de juros de longo prazo, definida pelo Banco Central do Brasil, e a taxa DI). A taxa de juros de curto prazo do Brasil, derivada da taxa de juros de curto prazo fixada pelo Banco Central, tem sido mantida em níveis elevados nos últimos anos. A taxa básica de juros é a taxa básica de juros a pagar aos detentores de certos títulos emitidos pelo governo brasileiro e negociados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC). Por vezes, a taxa básica de juros tem sido mantida em níveis considerados incompatíveis com o crescimento econômico sustentável.

Caso o Governo Federal aumente as taxas de juros, incluindo a Taxa de Juros a Longo Prazo ou adote outras medidas com relação à política monetária que resultem em um aumento significativo das taxas de juros, as despesas financeiras da Devedora poderão aumentar significativamente por conta da indexação desses índices as taxas aplicáveis, afetando adversamente a sua condição econômico-financeira, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e podendo afetar de modo adverso o fluxo de pagamentos, assim afetando de modo adverso os CRI e consequentemente os Titulares de CRI.

Além disso, a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Com menor liquidez o Titular de CRI poderá ter dificuldade de negociar os CRI para terceiros, assim afetando de maneira adversa os CRI e consequentemente afetando de maneira negativa os Titulares de CRI.

O governo brasileiro exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem afetar adversamente a Devedora.

A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro, e não pode prevê-las. Os negócios da Devedora, sua situação financeira, o resultado de suas operações e suas perspectivas poderão ser prejudicados por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- expansão ou contração da economia global ou brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

- controle sobre importação e exportação;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- alterações nas normas trabalhistas;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- política monetária;
- ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora;
- política fiscal; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do governo brasileiro nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por Devedoras brasileiras. Tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar negativamente a capacidade da Devedora de pagamento dos Créditos Imobiliários, consequentemente afetar de maneira adversa os CRI e os seus Titulares.

A inflação e os esforços do governo brasileiro de controle da inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, o que pode afetar adversamente a Devedora, suas atividades e sua capacidade de pagamento.

As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Eventuais futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Na hipótese de o Brasil sofrer aumento de inflação no futuro, o governo brasileiro poderá optar por elevar as taxas de juros oficiais.

A alta na taxa de juros pode ter um efeito adverso nas atividades, e capacidade de pagamento da Devedora, pelos seguintes motivos: (i) a Devedora pode não ser capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos; (ii) a alta das taxas de inflação poderá gerar um aumento na taxa de juros interna impactando diretamente no custo de captação de recursos da Devedora, bem como no seu custo de financiamento, de modo a elevar o custo de serviço de

dívidas da Devedora expressas em reais, acarretando, deste modo, um lucro líquido menor para a Devedora; e (iii) a elevação da taxa de inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna poderão acarretar redução da liquidez da Devedora nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria diretamente a sua capacidade para refinarciar seus endividamentos. Qualquer redução na receita líquida ou no lucro líquido e qualquer deterioração da situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e podendo afetar de modo adverso o fluxo de pagamentos, assim afetando de modo adverso os CRI e conseqüentemente os Titulares de CRI.

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que pode impactar adversamente na capacidade de pagamento da Devedora dos Créditos Imobiliários, podendo afetar adversamente os CRI e conseqüentemente afetando de maneira negativa os Titulares de CRI.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado dos valores mobiliários da Devedora.

O mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é influenciado pelas condições econômicas e de mercado no Brasil e, em graus variáveis, pelas condições de mercado em outros países, incluindo os da América Latina e outros em desenvolvimento. Embora as condições econômicas sejam diferentes em cada país, a reação dos investidores aos acontecimentos em um país pode fazer com que os mercados de capitais em outros países variem. Acontecimentos ou condições em outros países, incluindo os em desenvolvimento, por vezes afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira e resultaram em saídas consideráveis de fundos e reduções na quantidade de moeda estrangeira investida no Brasil, bem como acesso limitado a mercados de capitais, podendo afetar material e adversamente a capacidade da Devedora de contratar empréstimos a uma taxa de juros aceitável ou de levantar capital quando e se houver necessidade de fazê-lo. A volatilidade nos preços de mercado dos títulos brasileiros aumentou de tempos em tempos, e a percepção dos investidores quanto ao aumento do risco devido a crises em outros países, incluindo países em desenvolvimento, também pode levar a uma redução no preço de mercado das notas. O recente investimento e entrada de capital especulativo resultou na desvalorização do real em relação ao dólar norte-americano, afetando a receita da Devedora.

Além disso, fatores relacionados a crise geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência o mercado de capitais. O conflito envolvendo Rússia - Ucrânia, por exemplo, traz risco de elevação do preço de insumos como combustíveis e gás. Esses aumentos podem causar ainda mais pressão inflacionária, dificultando ainda mais a retomada da economia brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta no fornecimento global de commodities agrícolas, aumentando a demanda pela produção brasileira, gerando elevação das exportações e pressão sobre preço interno, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Importante mencionar que a Rússia, bem como um de seus aliados (República da Bielorrússia) são grandes fornecedores de fertilizantes para o Brasil; desta forma alterações na política de importação destes produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência o mercado de capitais. Por conseguinte, a capacidade dos acionistas da Devedora de venderem nossas ações pelo preço e no momento desejado poderá ficar substancialmente afetada, o que poderá, ainda, afetar negativamente o preço de negociação de suas ações.

Isso poderia dificultar o acesso da Devedora ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Quaisquer desses acontecimentos poderão afetar adversamente os negócios da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Devedora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Devedora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente

Surtos de doenças, como corona vírus (COVID-19), o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações da Devedora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Devedora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Devedora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Devedora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Devedora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, conseqüentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia afetar os CRI de modo adverso e conseqüentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

A guerra entre Ucrânia e a Federação Russa poderá afetar adversamente o cenário econômico brasileiro e, por consequência, o mercado de capitais do Brasil e o investimento nos CRI.

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de *commodities* agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos. Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China), dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no Brasil, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora, podendo afetar de maneira negativa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

RISCOS RELACIONADO AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO

Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis.

A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à Resolução CVM 60 e à Lei 14.430. Como a Resolução CVM 60 e a Lei 14.430 possuem início da sua vigência em data recente, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

Risco Relacionado ao Mercado Secundário dos CRI e às Restrições de Negociação.

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta no atual cenário do mercado de valores mobiliários brasileiro, baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Adicionalmente, o número de CRI foi definido de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Investidor conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Ainda, a Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais. Assim, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, de modo que somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (a) no Dia Útil imediatamente subsequente ao encerramento da Oferta, entre Investidores Profissionais e (b) observado o disposto no artigo 2º, inciso III do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, entre Investidores Qualificados e a partir de quando a Devedora tiver suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI.

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares dos CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e o setor econômico do agronegócio e pode ser alterado ao longo do tempo, inclusive em período anterior a Data de Vencimento Final. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderá afetar de maneira adversa os CRI e conseqüentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Risco operacional e risco de fungibilidade.

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem

ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e conseqüentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Risco de alteração normativa em relação a Lei 14.430

A Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que o patrimônio separado não pode ser afetado por quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. No entanto, a Lei nº 14.430 não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, que estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Embora a Lei 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35 e especifica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não havendo a revogação expressa da Medida Provisória 2.158-35, poderá haver a discussão acerca dos Créditos Imobiliários serem alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso haja a afetação do patrimônio separado, conforme descrito acima, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários. Falhas na elaboração e formalização do Termo de Emissão podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, e conseqüentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Risco de concentração e efeitos adversos no pagamento de Remuneração, Amortização Programada dos CRI e outros valores aos Titulares de CRI.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Uma vez que os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como, Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI e conseqüentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Risco do Resgate Antecipado dos CRI

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado dos CRI nos casos de Vencimento Antecipado da Nota Comercial, caso ocorra um Resgate Antecipado Facultativo da Nota Comercial, ou ainda no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários de forma total, por qualquer outro motivo.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI. Por fim, poderá acarretar redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

Risco de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária, uma vez celebradas e registradas, poderão ser objeto de excussão para fins de recuperação dos referidos créditos. Eventuais limitações de mercado podem prejudicar a liquidez instrumentos objeto da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária e, por conseqüência, a cobertura das respectivas obrigações previstas no CRI. Não há como garantir que, quando da excussão da Cessão Fiduciária e/ou da Alienação Fiduciária, os valores oriundos desse procedimento serão suficientes para a recuperação do referido Crédito Imobiliário garantido. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados ao critério adotado pela Emissora para integralização e aquisição dos Créditos Imobiliários devidas pela Devedora.

A integralização e aquisição, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários foi aprovada pela Emissora, conforme seus critérios de avaliação de riscos. Tendo em vista que os CRI são lastreados exclusivamente nos Créditos

Imobiliários devidos pela Devedora, seja na qualidade de emissora da Nota Comercial, eventual inadimplência da Devedora poderá resultar na inadimplência dos CRI, afetando de maneira negativa os CRI e consequentemente afetando de modo adverso os Titulares de CRI.

Risco relacionado ao registro dos CRI na CVM por meio do rito automático.

A Oferta será realizada nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora e pela Securitizadora não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo a esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores em geral que não são classificados como Investidores Qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas por meio do rito ordinário perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM.

Riscos Relacionados à Emissora

Emissora dependente de registro de Securitizadora perante a CVM

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à securitizadora, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e consequentemente poderão afetar de maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Não realização do Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de certificados de recebíveis, incluindo imobiliários e do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Direitos Creditórios por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujos patrimônios são administrados separadamente, nos termos da Lei 14.430 e da Lei nº 11.076/04. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Direitos Creditórios pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá

ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e conseqüentemente poderão afetar de maneira adversa os CRI e conseqüentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Não aquisição de créditos

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e conseqüentemente poderão afetar de maneira adversa os CRI e conseqüentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão e conseqüentemente poderão afetar de maneira adversa os CRI e conseqüentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Administração e desempenho

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e conseqüentemente poderão afetar de maneira adversa os CRI e conseqüentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, deste modo o CRI poderá ser afetado de maneira adversa e os Titular de CRI poderá ser afetado de maneira negativa.

RISCOS ADICIONAIS

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

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

Liquidação Antecipada do Patrimônio Separado.

Na ocorrência de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará sobre a Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Nessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, inclusive em razão de tributação, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI, tendo o seu horizonte de investimentos dos Titulares de CRI frustrado.

Risco de impacto negativo na Remuneração dos CRI em caso de Distribuição Parcial.

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial o que pode impactar negativamente o fluxo de Remuneração dos CRI projetado, o que poderá afetar de maneira adversa os titulares de CRI.

Risco da Não Recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos na Nota Comercial, as Despesas serão suportadas pela própria Devedora e, caso não sejam adimplidas por esta, deverão ser suportadas pelo Patrimônio Separado sendo que, caso não seja suficiente, as Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI e diminuir a rentabilidade esperada nos CRI.

Risco relacionado a Devedora

Regulamentação das atividades desenvolvidas pela Devedora

A Devedora está sujeita a extensa regulamentação federal, estadual e municipal relacionada à proteção do meio ambiente, à saúde e segurança dos trabalhadores relacionados à atividade, conforme aplicável, podendo estar expostos a contingências e potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental, deste modo sua capacidade de pagamento poderá ser afetada e assim podendo afetar de modo adverso os CRI e conseqüentemente podendo afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

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

A Devedora está sujeita a leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora, afetando o fluxo de pagamento dos CRI e afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

19.5. Interpretação Conjunta. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.6. Conflito de Interesse: As Partes avaliaram os relacionamentos entre todos os participantes da Oferta e entendem não haver quaisquer situações de conflito de interesses existentes entre elas e/ou entre quaisquer participantes da Emissão e da Oferta no momento da Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, §1º inciso I da Resolução CVM 60.

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

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

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

19.10. Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

19.11. Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.12. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

19.13. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19.13.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

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

21.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo/SP, 29 de maio de 2024.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página 1/3 de assinatura do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*”)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



(Página 2/3 de assinatura do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*”)

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página 3/3 de assinatura do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*”)

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI

#	Data de Aniversário	Datas de Pagamento	Juros	Incorporação de Juros	Amortização	% Amortizado
1	15/06/2024	18/06/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2024	16/07/2024	Sim	Não	Sim	0,2193%
3	15/08/2024	16/08/2024	Sim	Não	Sim	0,2149%
4	15/09/2024	17/09/2024	Sim	Não	Sim	0,2169%
5	15/10/2024	16/10/2024	Sim	Não	Sim	0,2255%
6	15/11/2024	19/11/2024	Sim	Não	Sim	0,2211%
7	15/12/2024	17/12/2024	Sim	Não	Sim	0,2297%
8	15/01/2025	16/01/2025	Sim	Não	Sim	0,2254%
9	15/02/2025	18/02/2025	Sim	Não	Sim	0,2275%
10	15/03/2025	18/03/2025	Sim	Não	Sim	0,2499%
11	15/04/2025	16/04/2025	Sim	Não	Sim	0,2319%
12	15/05/2025	16/05/2025	Sim	Não	Sim	0,2408%
13	15/06/2025	17/06/2025	Sim	Não	Sim	0,2365%
14	15/07/2025	16/07/2025	Sim	Não	Sim	0,2454%
15	15/08/2025	18/08/2025	Sim	Não	Sim	0,2411%
16	15/09/2025	16/09/2025	Sim	Não	Sim	0,2435%
17	15/10/2025	16/10/2025	Sim	Não	Sim	0,2526%
18	15/11/2025	18/11/2025	Sim	Não	Sim	0,2483%
19	15/12/2025	16/12/2025	Sim	Não	Sim	0,2575%
20	15/01/2026	16/01/2026	Sim	Não	Sim	0,2532%
21	15/02/2026	19/02/2026	Sim	Não	Sim	0,2557%
22	15/03/2026	17/03/2026	Sim	Não	Sim	0,2793%
23	15/04/2026	16/04/2026	Sim	Não	Sim	0,2608%
24	15/05/2026	18/05/2026	Sim	Não	Sim	0,2703%
25	15/06/2026	16/06/2026	Sim	Não	Sim	0,2660%
26	15/07/2026	16/07/2026	Sim	Não	Sim	0,2757%
27	15/08/2026	18/08/2026	Sim	Não	Sim	0,2714%
28	15/09/2026	16/09/2026	Sim	Não	Sim	0,2741%
29	15/10/2026	16/10/2026	Sim	Não	Sim	0,2840%
30	15/11/2026	17/11/2026	Sim	Não	Sim	0,2797%
31	15/12/2026	16/12/2026	Sim	Não	Sim	0,2897%
32	15/01/2027	18/01/2027	Sim	Não	Sim	0,2855%
33	15/02/2027	16/02/2027	Sim	Não	Sim	0,2884%
34	15/03/2027	16/03/2027	Sim	Não	Sim	0,3132%
35	15/04/2027	16/04/2027	Sim	Não	Sim	0,2943%
36	15/05/2027	18/05/2027	Sim	Não	Sim	0,3046%
37	15/06/2027	16/06/2027	Sim	Não	Sim	0,3004%
38	15/07/2027	16/07/2027	Sim	Não	Sim	0,3108%
39	15/08/2027	17/08/2027	Sim	Não	Sim	0,3067%

40	15/09/2027	16/09/2027	Sim	Não	Sim	0,3099%
41	15/10/2027	18/10/2027	Sim	Não	Sim	0,3205%
42	15/11/2027	17/11/2027	Sim	Não	Sim	0,3165%
43	15/12/2027	16/12/2027	Sim	Não	Sim	0,3272%
44	15/01/2028	18/01/2028	Sim	Não	Sim	0,3232%
45	15/02/2028	16/02/2028	Sim	Não	Sim	0,3266%
46	15/03/2028	16/03/2028	Sim	Não	Sim	0,3451%
47	15/04/2028	18/04/2028	Sim	Não	Sim	0,3336%
48	15/05/2028	16/05/2028	Sim	Não	Sim	0,3447%
49	15/06/2028	19/06/2028	Sim	Não	Sim	0,3408%
50	15/07/2028	18/07/2028	Sim	Não	Sim	0,3520%
51	15/08/2028	16/08/2028	Sim	Não	Sim	0,3482%
52	15/09/2028	18/09/2028	Sim	Não	Sim	0,3520%
53	15/10/2028	17/10/2028	Sim	Não	Sim	0,3635%
54	15/11/2028	17/11/2028	Sim	Não	Sim	0,3597%
55	15/12/2028	18/12/2028	Sim	Não	Sim	0,3714%
56	15/01/2029	16/01/2029	Sim	Não	Sim	0,3677%
57	15/02/2029	16/02/2029	Sim	Não	Sim	0,3718%
58	15/03/2029	16/03/2029	Sim	Não	Sim	0,3995%
59	15/04/2029	17/04/2029	Sim	Não	Sim	0,3801%
60	15/05/2029	16/05/2029	Sim	Não	Sim	0,3921%
61	15/06/2029	18/06/2029	Sim	Não	Sim	0,3887%
62	15/07/2029	17/07/2029	Sim	Não	Sim	0,4009%
63	15/08/2029	16/08/2029	Sim	Não	Sim	0,3975%
64	15/09/2029	18/09/2029	Sim	Não	Sim	0,4020%
65	15/10/2029	16/10/2029	Sim	Não	Sim	0,4145%
66	15/11/2029	19/11/2029	Sim	Não	Sim	0,4113%
67	15/12/2029	18/12/2029	Sim	Não	Sim	0,4240%
68	15/01/2030	16/01/2030	Sim	Não	Sim	0,4208%
69	15/02/2030	18/02/2030	Sim	Não	Sim	0,4257%
70	15/03/2030	18/03/2030	Sim	Não	Sim	0,4551%
71	15/04/2030	16/04/2030	Sim	Não	Sim	0,4357%
72	15/05/2030	16/05/2030	Sim	Não	Sim	0,4489%
73	15/06/2030	18/06/2030	Sim	Não	Sim	0,4460%
74	15/07/2030	16/07/2030	Sim	Não	Sim	0,4594%
75	15/08/2030	16/08/2030	Sim	Não	Sim	0,4567%
76	15/09/2030	17/09/2030	Sim	Não	Sim	0,4621%
77	15/10/2030	16/10/2030	Sim	Não	Sim	0,4759%
78	15/11/2030	19/11/2030	Sim	Não	Sim	0,4733%
79	15/12/2030	17/12/2030	Sim	Não	Sim	0,4874%
80	15/01/2031	16/01/2031	Sim	Não	Sim	0,4849%
81	15/02/2031	18/02/2031	Sim	Não	Sim	0,4909%
82	15/03/2031	18/03/2031	Sim	Não	Sim	0,5223%
83	15/04/2031	16/04/2031	Sim	Não	Sim	0,5031%

84	15/05/2031	16/05/2031	Sim	Não	Sim	0,5177%
85	15/06/2031	17/06/2031	Sim	Não	Sim	0,5157%
86	15/07/2031	16/07/2031	Sim	Não	Sim	0,5306%
87	15/08/2031	18/08/2031	Sim	Não	Sim	0,5288%
88	15/09/2031	16/09/2031	Sim	Não	Sim	0,5355%
89	15/10/2031	16/10/2031	Sim	Não	Sim	0,5509%
90	15/11/2031	18/11/2031	Sim	Não	Sim	0,5493%
91	15/12/2031	16/12/2031	Sim	Não	Sim	0,5650%
92	15/01/2032	16/01/2032	Sim	Não	Sim	0,5636%
93	15/02/2032	17/02/2032	Sim	Não	Sim	0,5710%
94	15/03/2032	16/03/2032	Sim	Não	Sim	0,5959%
95	15/04/2032	16/04/2032	Sim	Não	Sim	0,5861%
96	15/05/2032	18/05/2032	Sim	Não	Sim	0,6026%
97	15/06/2032	16/06/2032	Sim	Não	Sim	0,6018%
98	15/07/2032	16/07/2032	Sim	Não	Sim	0,6187%
99	15/08/2032	17/08/2032	Sim	Não	Sim	0,6182%
100	15/09/2032	16/09/2032	Sim	Não	Sim	0,6266%
101	15/10/2032	18/10/2032	Sim	Não	Sim	0,6440%
102	15/11/2032	17/11/2032	Sim	Não	Sim	0,6439%
103	15/12/2032	16/12/2032	Sim	Não	Sim	0,6617%
104	15/01/2033	18/01/2033	Sim	Não	Sim	0,6620%
105	15/02/2033	16/02/2033	Sim	Não	Sim	0,6713%
106	15/03/2033	16/03/2033	Sim	Não	Sim	0,7080%
107	15/04/2033	19/04/2033	Sim	Não	Sim	0,6905%
108	15/05/2033	17/05/2033	Sim	Não	Sim	0,7094%
109	15/06/2033	17/06/2033	Sim	Não	Sim	0,7105%
110	15/07/2033	18/07/2033	Sim	Não	Sim	0,7299%
111	15/08/2033	16/08/2033	Sim	Não	Sim	0,7314%
112	15/09/2033	16/09/2033	Sim	Não	Sim	0,7422%
113	15/10/2033	18/10/2033	Sim	Não	Sim	0,7624%
114	15/11/2033	17/11/2033	Sim	Não	Sim	0,7646%
115	15/12/2033	16/12/2033	Sim	Não	Sim	0,7853%
116	15/01/2034	17/01/2034	Sim	Não	Sim	0,7879%
117	15/02/2034	16/02/2034	Sim	Não	Sim	0,8000%
118	15/03/2034	16/03/2034	Sim	Não	Sim	0,8405%
119	15/04/2034	18/04/2034	Sim	Não	Sim	0,8251%
120	15/05/2034	16/05/2034	Sim	Não	Sim	0,8474%
121	15/06/2034	16/06/2034	Sim	Não	Sim	0,8513%
122	15/07/2034	18/07/2034	Sim	Não	Sim	0,8743%
123	15/08/2034	16/08/2034	Sim	Não	Sim	0,8789%
124	15/09/2034	18/09/2034	Sim	Não	Sim	0,8932%
125	15/10/2034	17/10/2034	Sim	Não	Sim	0,9173%
126	15/11/2034	17/11/2034	Sim	Não	Sim	0,9229%
127	15/12/2034	18/12/2034	Sim	Não	Sim	0,9479%

128	15/01/2035	16/01/2035	Sim	Não	Sim	0,9542%
129	15/02/2035	16/02/2035	Sim	Não	Sim	0,9705%
130	15/03/2035	16/03/2035	Sim	Não	Sim	1,0162%
131	15/04/2035	17/04/2035	Sim	Não	Sim	1,0044%
132	15/05/2035	16/05/2035	Sim	Não	Sim	1,0316%
133	15/06/2035	18/06/2035	Sim	Não	Sim	1,0401%
134	15/07/2035	17/07/2035	Sim	Não	Sim	1,0685%
135	15/08/2035	16/08/2035	Sim	Não	Sim	1,0780%
136	15/09/2035	18/09/2035	Sim	Não	Sim	1,0977%
137	15/10/2035	16/10/2035	Sim	Não	Sim	1,1278%
138	15/11/2035	19/11/2035	Sim	Não	Sim	1,1390%
139	15/12/2035	18/12/2035	Sim	Não	Sim	1,1704%
140	15/01/2036	16/01/2036	Sim	Não	Sim	1,1829%
141	15/02/2036	18/02/2036	Sim	Não	Sim	1,2058%
142	15/03/2036	18/03/2036	Sim	Não	Sim	1,2493%
143	15/04/2036	16/04/2036	Sim	Não	Sim	1,2540%
144	15/05/2036	16/05/2036	Sim	Não	Sim	1,2891%
145	15/06/2036	17/06/2036	Sim	Não	Sim	1,3053%
146	15/07/2036	16/07/2036	Sim	Não	Sim	1,3423%
147	15/08/2036	18/08/2036	Sim	Não	Sim	1,3602%
148	15/09/2036	16/09/2036	Sim	Não	Sim	1,3891%
149	15/10/2036	16/10/2036	Sim	Não	Sim	1,4291%
150	15/11/2036	18/11/2036	Sim	Não	Sim	1,4500%
151	15/12/2036	16/12/2036	Sim	Não	Sim	1,4922%
152	15/01/2037	16/01/2037	Sim	Não	Sim	1,5155%
153	15/02/2037	19/02/2037	Sim	Não	Sim	1,5501%
154	15/03/2037	17/03/2037	Sim	Não	Sim	1,6168%
155	15/04/2037	16/04/2037	Sim	Não	Sim	1,6235%
156	15/05/2037	18/05/2037	Sim	Não	Sim	1,6726%
157	15/06/2037	16/06/2037	Sim	Não	Sim	1,7029%
158	15/07/2037	16/07/2037	Sim	Não	Sim	1,7554%
159	15/08/2037	18/08/2037	Sim	Não	Sim	1,7892%
160	15/09/2037	16/09/2037	Sim	Não	Sim	1,8352%
161	15/10/2037	16/10/2037	Sim	Não	Sim	1,8935%
162	15/11/2037	17/11/2037	Sim	Não	Sim	1,9334%
163	15/12/2037	16/12/2037	Sim	Não	Sim	1,9964%
164	15/01/2038	18/01/2038	Sim	Não	Sim	2,0412%
165	15/02/2038	16/02/2038	Sim	Não	Sim	2,0990%
166	15/03/2038	16/03/2038	Sim	Não	Sim	2,1912%
167	15/04/2038	16/04/2038	Sim	Não	Sim	2,2237%
168	15/05/2038	18/05/2038	Sim	Não	Sim	2,3014%
169	15/06/2038	16/06/2038	Sim	Não	Sim	2,3619%
170	15/07/2038	16/07/2038	Sim	Não	Sim	2,4473%
171	15/08/2038	17/08/2038	Sim	Não	Sim	2,5160%

172	15/09/2038	16/09/2038	Sim	Não	Sim	2,5999%
173	15/10/2038	18/10/2038	Sim	Não	Sim	2,6995%
174	15/11/2038	17/11/2038	Sim	Não	Sim	2,7835%
175	15/12/2038	16/12/2038	Sim	Não	Sim	2,8948%
176	15/01/2039	18/01/2039	Sim	Não	Sim	2,9917%
177	15/02/2039	16/02/2039	Sim	Não	Sim	3,1066%
178	15/03/2039	16/03/2039	Sim	Não	Sim	3,2618%
179	15/04/2039	18/04/2039	Sim	Não	Sim	3,3621%
180	15/05/2039	17/05/2039	Sim	Não	Sim	3,5153%
181	15/06/2039	16/06/2039	Sim	Não	Sim	3,6586%
182	15/07/2039	18/07/2039	Sim	Não	Sim	3,8361%
183	15/08/2039	16/08/2039	Sim	Não	Sim	4,0068%
184	15/09/2039	16/09/2039	Sim	Não	Sim	4,2047%
185	15/10/2039	18/10/2039	Sim	Não	Sim	4,4322%
186	15/11/2039	17/11/2039	Sim	Não	Sim	4,6600%
187	15/12/2039	16/12/2039	Sim	Não	Sim	4,9344%
188	15/01/2040	17/01/2040	Sim	Não	Sim	5,2167%
189	15/02/2040	16/02/2040	Sim	Não	Sim	5,5442%
190	15/03/2040	16/03/2040	Sim	Não	Sim	5,9342%
191	15/04/2040	17/04/2040	Sim	Não	Sim	6,3305%
192	15/05/2040	16/05/2040	Sim	Não	Sim	6,8187%
193	15/06/2040	18/06/2040	Sim	Não	Sim	7,3590%
194	15/07/2040	17/07/2040	Sim	Não	Sim	8,0125%
195	15/08/2040	16/08/2040	Sim	Não	Sim	8,7619%
196	15/09/2040	18/09/2040	Sim	Não	Sim	9,6739%
197	15/10/2040	16/10/2040	Sim	Não	Sim	10,7989%
198	15/11/2040	19/11/2040	Sim	Não	Sim	12,1821%
199	15/12/2040	18/12/2040	Sim	Não	Sim	13,9840%
200	15/01/2041	16/01/2041	Sim	Não	Sim	16,3632%
201	15/02/2041	18/02/2041	Sim	Não	Sim	19,7083%
202	15/03/2041	18/03/2041	Sim	Não	Sim	24,7526%
203	15/04/2041	16/04/2041	Sim	Não	Sim	33,0897%
204	15/05/2041	16/05/2041	Sim	Não	Sim	49,8229%
205	15/06/2041	18/06/2041	Sim	Não	Sim	100,0000%

ANEXO II DECLARAÇÃO DA EMISSORA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários de sua 100ª (centésima) emissão, em série única (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, conforme e enquanto em vigor, representados integralmente pela Nota Comercial, pela Conta Centralizadora, pela Cessão Fiduciária, pela Alienação Fiduciária, pelo Fundo de Reserva e pelo Fundo de Despesas.

São Paulo/SP, 29 de maio de 2024.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

ANEXO III
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)
Cidade/Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 100ª
Número da Série: Única
Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
Quantidade: 185.000 (cento e oitenta e cinco mil) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 29 de maio de 2024.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

CPF:

ANEXO IV
OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS 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.	
<p>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.</p>	

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.	
<p>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.</p>	

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.	
<p>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</p>	

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.200.000,00	Quantidade de ativos: 16200
Data de Vencimento: 20/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Devedora, representativas do capital social da Devedora. (ii) Aval: em conjunto e/ou indistintamente, Eduardo Grinberg, Noêmia Busnello Fernandes e Luiz Antônio Busnello Fernandes. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: será constituída, em favor da Emissora, cessão fiduciária sobre (a) a Conta Vinculada; e (b) a totalidade dos	

direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes da compra e venda dos Ativos Alvo. (iv) Fundo de Obras: (v) Fundo de Despesas: em montante equivalente a R\$ 71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais) (Valor do Fundo de Despesas), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das despesas que forem recorrentes, no período de 6 (seis) meses, no caso das despesas mensais, e no período de 1 (um) ano, no caso das despesas anuais, relacionadas à Operação de Securitização. (vi) Fundo de Juros:

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.438.000,00	Quantidade de ativos: 30438
Data de Vencimento: 11/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: As Fiadoras se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva: (i) a totalidade dos direitos creditórios e quaisquer recebíveis, recursos, fundos, pagamentos, diretos ou indiretos, atuais ou futuros, inclusive recebidos a título de multas, indenizações, encargos contratuais, de titularidade das Fiadoras decorrentes (a) dos Contratos do Projeto (ii) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, de titularidade das Fiadoras, e dos valores depositados, ou que venham a ser depositados e mantidos nas respectivas contas vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para tais contas, ou	

em compensação bancária, relacionados aos recursos provenientes dos Contratos do Projeto e dos Contratos SGD; e (iii) quaisquer outros direitos creditórios, receita ou pagamentos relacionados à comercialização de energia, no mercado livre ou regulado, ou quaisquer outras receitas geradas pelos ativos dos Empreendimentos Alvo de titularidade das Fiadoras. (ii) Alienação Fiduciária das Ações: totalidade das ações, existentes e/ou futuras (?Ações?), representativas respectivamente do capital social das SPE de titularidade da Devedora, do capital social da Devedora, de titularidade da LC Energia, e do capital social da LC Energia, de titularidade das Acionistas da LC Energia. (iii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão garantidas pela alienação fiduciária sobre a propriedade plena do Imóvel, a ser constituída pela proprietária do Imóvel sob condição suspensiva

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

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em conjunto os imóveis da ARCOS POWER ENGENHARIA SPE LTDA e da ITA POWER ENGENHARIA SPE LTDA, cedidos fiduciariamente para pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, listados nos anexos dos contratos de AFI; (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes alienam os equipamentos listados nos anexos dos contratos de AFE; (III) Cessão Fiduciária de Créditos imobiliário: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Créditos Imobiliários; (IV) Fiança prestada pelos Fiadores Susten, Ita e Arcos; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Juros; (VII) Fundo de Liquidez; (VIII) Fundo de Obra;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,86% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou	

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

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

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 103.634.000,00	Quantidade de ativos: 103634
Data de Vencimento: 25/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestado, em conjunto, por Centro de Estudos Jurídicos do Amazonas, Patrimonial Locação de Imóveis Próprios Ltda., a Sra. GABRIELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; Sra. GISELA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. JÚLIA BANDEIRA DE MELO LINS DE ALBUQUERQUE; o Sr. LEANDRO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. MARIA DO CARMO SEFFAIR LINS DE ALBUQUERQUE; a Sra. RITA DE CÁSSIA CUNHA E SILVA LINS DE ALBUQUERQUE e o Sr. WELLINGTON LINS DE ALBUQUERQUE;

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 22/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por MANOEL LUIZ ALVES NUNES, ROBERTA COSTA ALVES NUNES MANSANO, MGR PARTICIPAÇÕES LTDA. e VECTRA EMPREENDIMENTOS LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Benefícios Econômicos; celebrado entre a Devedora e a MGR Participações, na qualidade de fiduciantes; e a Securizadora, 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 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: 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 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 Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interveniente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos será arrecada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a

serem distribuídos às Fiduciárias, 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 ICARAI 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 -</p>	

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.

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.	
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 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: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 26/10/2027	
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) EDIFICATTO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.494.375/0001- 20, (b) CLAUDESIR BARCO, (c) FABIANO BARCO, (d) FERNANDO RODRIGUES DE MATOS, (e) MARIO ADRIANO BARCO, (f) GISELE	

BARCO DE MATOS; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 45334, 45335, 45336, 45337, 45338, 45339, 45340, 45341, 45342, 45343, 45344, 45345, 45346, 45347, 45348, 45349, 45350, 45351, 45352, 45353, 45354, 45355, 45356, 45357, 45358, 45359, 45360, 45361, 45362, 45363, 45364, 45365, 45366, 45367, 45368, 45396, 45397, 45398, 45399, 45400, 45401, 45402, 45403, 45404, 45405, 45406, 45407, 45408, 45409, 45410, 45411, 45412, 45413, 45416, 45417, 45418, 45425, 45426, 45428, 45429, 45441, 45442, 45443, 45444, 45445, 45450, 45451, 45452, 45453 todos do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - MT; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., inscrita no CNPJ n° 48.068.212/0001-37; (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 Amortização; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>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</p>	

posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.639.000,00	Quantidade de ativos: 27639
Data de Vencimento: 20/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 27/04/2034	

Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ 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 Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interveniente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos será arrecada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta</p>

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 Fiduciárias, 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: 2	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 26/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) EDIFICATTO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.494.375/0001- 20, (b) CLAUDESIR BARCO, (c) FABIANO BARCO, (d) FERNANDO RODRIGUES DE MATOS, (e) MARIO ADRIANO BARCO, (f) GISELE BARCO DE MATOS; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 45334, 45335, 45336, 45337, 45338, 45339, 45340, 45341, 45342, 45343, 45344, 45345, 45346, 45347, 45348, 45349, 45350, 45351, 45352, 45353, 45354, 45355, 45356, 45357, 45358, 45359, 45360, 45361, 45362, 45363, 45364, 45365, 45366, 45367, 45368, 45396, 45397, 45398, 45399, 45400, 45401 45402, 45403, 45404, 45405, 45406, 45407, 45408, 45409, 45410, 45411, 45412, 45413, 45416, 45417, 45418, 45425, 45426, 45428, 45429, 45441 45442, 45443,45444, 45445, 45450, 45451, 45452, 45453 todos do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - MT; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., inscrita no CNPJ n° 48.068.212/0001-37; (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 Amortização; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/01/2033	

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.400.000,00	Quantidade de ativos: 20400

Data de Vencimento: 23/12/2032	
Taxa de Juros: PRE + 11,3848% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 26/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, de maneira irrevogável e irretroatável, em favor da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, excluídos os frutos, superfície, máquinas, equipamentos, colheitas e animais vinculados aos Imóveis, os quais estão descritos e caracterizados nas matrículas relacionadas no Anexo I do presente Contrato.

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41

Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000.000,00	Quantidade de ativos: 125000
Data de Vencimento: 24/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalista (a) CARLOS CARDOSO DE OLIVEIRA FILHO (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalista (a) CARLOS CARDOSO DE OLIVEIRA FILHO (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula n° 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasília do Tocantins.	

ANEXO V
DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das 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 (“Custodiante”), na qualidade de Custodiante do “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*”, celebrado em 29 de maio de 2024, entre a Devedora (conforme definida no Termo de Securitização), os Avalistas (conforme definida no Termo de Securitização) e a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na 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 (“Securitizadora” e “Termo de Emissão”, respectivamente), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, do Termo de Emissão e do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 100ª (centésima) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FGR Incorporações S.A.*”, celebrado em 29 de maio de 2024 (“Termo de Securitização”) e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a Nota Comercial (conforme definidas no Termo de Securitização), emitidas por meio do Termo de Emissão, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 100ª emissão, em série única, da Securitizadora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o Fundo de Despesas, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária (conforme definidas no Termo de Securitização).

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 29 de maio de 2024.

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

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VI
DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Imóvel Lastro	Matrícula RGI Endereço	Proprietário	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Jardins Londres	109.879 4º RGI - Goiânia/GO Av. Nossa Sra. de Fátima, 572 - Vila Jardim Vitoria, Goiânia - GO, 74865-285	FGR INCORPORAÇÕES JARDINS LONDRES SPE LTDA	Não	R\$ 24.923.222,68	13,47%	R\$ 39.570.479,04	Não
Jardins Roma	56.630 RGI - Senador Canedo/GO Av. Progresso - Residencial Marília - Residencial Marília, Sen. Canedo - GO, 75250-000	FGR INCORPORACOES JARDINS ROMA LTDA	Não	R\$ 30.543.715,42	16,51%	R\$ 18.294.569,15	Não
Jardins Quebec	57.894 RGI - Senador Canedo/GO GO 403 - Jardins de Todos os Santos - Sem. Canedo - GO, 75261-426	FGR INCORPORACOES JARDINS QUEBEC SPE LTDA	Não	R\$ 44.428.753,03	24,02%	R\$ 27.286.710,20	Não
Jardins Turim	53.550 RGI - Senador Canedo/GO Av. Turim - Jardins Turim, Sem. Canedo - GO, 75251-140	FGR INCORPORAÇÕES JARDINS TURIM LTDA	Não	R\$ 38.764.423,41	20,95%	R\$ 26.793.374,19	Não
Jardins Zurique	114.317 4º RGI - Goiânia/GO Av. Diógenes Dolival Sampaio, 06921 - Vila Jardim Vitoria, Goiânia - GO, 74865	FGR URBANISMO JARDINS ZURIQUE SPE LTDA	Não	R\$ 46.339.885,46	25,05%	R\$ 31.391.523,50	Não
TOTAL				R\$ 185.000.000,00	100,00%	R\$ 143.336.656,08	

ANEXO VII - CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento	2º SEM-24	1º SEM-25	2º SEM-25	1º SEM-26	2º SEM-26	1º SEM-27	2º SEM-27	1º SEM-28	Total	%
	jan/25	jul/25	jan/26	jul/26	jan/27	jul/27	jan/28	jul/28		
Jardins Londres	13.982.634,22	10.411.500,15	527.331,78	1.756,53	-	-	-	-	24.923.222,68	13,47%
Jardins Roma	684.706,83	469.915,29	8.099.430,23	6.908.235,40	10.961.794,60	3.419.633,07	-	-	30.543.715,42	16,51%
Jardins Quebec	4.359.472,04	1.676.919,33	309.911,82	13.912.431,00	4.036.639,68	4.113.583,91	16.000.942,56	18.852,68	44.428.753,03	24,02%
Jardins Turim	10.833.617,12	9.298.903,62	10.810.242,80	7.515.805,90	303.813,86	-	-	2.040,12	38.764.423,41	20,95%
Jardins Zurique	2.295.780,17	316.548,52	234.122,63	6.395.384,47	13.211.444,63	11.699.203,33	10.318.658,92	1.868.742,80	46.339.885,46	25,05%
Total (Valores em R\$)	32.156.210,38	22.173.786,91	19.981.039,25	34.733.613,29	28.513.692,77	19.232.420,30	26.319.601,48	1.889.635,60	185.000.000,00	100,00%

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente 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 Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R\$ 215.011.101,95
01 a 12 de 2022	R\$ 192.587.359,57
01 a 12 de 2023	R\$ 333.391.227,45
Total	R\$ 740.989.688,97

ANEXO VIII

CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 29 de maio de 2024
--------------------------------------	--

SÉRIE	única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	---	--------------------	----------

1. EMISSORA							
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474							
COMPLEMENTO	Conjunto 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.538-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU)							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 101 e 1102, torre norte. Brooklin	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3. DEVEDORA							
FGR INCORPORAÇÕES S.A., com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, s/nº, quadra 01-B, lotes 16, 17 e 18, Condomínio Empresarial Village, CEP 74.934-600, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47.							

4.TÍTULO

“ *Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da FGR Incorporações S.A.*” (“Termo de Emissão”), celebrado em 29 de maio de 2024.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de Reais), em 29 de maio de 2024.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Lastro	Matrícula RGI Endereço
Jardins Londres	109.879 4º RGI - Goiânia/GO Av. Nossa Sra. de Fátima, 572 - Vila Jardim Vitoria, Goiânia - GO, 74865-285
Jardins Roma	56.630 RGI - Senador Canedo/GO Av. Progresso - Residencial Marília - Residencial Marília, Sen. Canedo - GO, 75250-000
Jardins Quebec	57.894 RGI - Senador Canedo/GO GO 403 - Jardins de Todos os Santos - Sem. Canedo - GO, 75261-426
Jardins Turim	53.550 RGI - Senador Canedo/GO Av. Turim - Jardins Turim, Sem. Canedo - GO, 75251-140
Jardins Zurique	114.317 4º RGI - Goiânia/GO Av. Diógenes Dolival Sampaio, 06921 - Vila Jardim Vitoria, Goiânia - GO, 74865

--

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	As Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 6.228 (seis mil, duzentos e vinte e oito dias) dias contados da Data de Emissão.
7.3. VALOR TOTAL	R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais).
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A Nota Comercial terá o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente pelas variações positivas do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“ <u>IPCA</u> ”).
7.5. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, com base 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos (“ <u>Remuneração</u> ”), calculada de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula descrita na Cláusula 4.14 do Termo de Emissão.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL	17 de junho de 2041.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	Os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2,00% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1,00% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o montante assim devido.

7.8. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO	Conforme cronograma previsto no Anexo II à Escritura de Emissão de CCI.
7.9. LOCAL DE EMISSÃO	São Paulo/SP.

8. GARANTIAS
A CCI é emitida sem garantia real e fidejussória. No âmbito das Notas Comerciais, entretanto, foi constituído o Aval, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Ações, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, conforme definidos no Termo de Emissão.

ANEXO IX
CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA CCI

#	Data de Aniversário	Datas de Pagamento	Juros	Incorporação de Juros	Amortização	% Amortizado
1	15/06/2024	17/06/2024	Não	Sim	Não	0,0000%
2	15/07/2024	15/07/2024	Sim	Não	Sim	0,2193%
3	15/08/2024	15/08/2024	Sim	Não	Sim	0,2149%
4	15/09/2024	16/09/2024	Sim	Não	Sim	0,2169%
5	15/10/2024	15/10/2024	Sim	Não	Sim	0,2255%
6	15/11/2024	18/11/2024	Sim	Não	Sim	0,2211%
7	15/12/2024	16/12/2024	Sim	Não	Sim	0,2297%
8	15/01/2025	15/01/2025	Sim	Não	Sim	0,2254%
9	15/02/2025	17/02/2025	Sim	Não	Sim	0,2275%
10	15/03/2025	17/03/2025	Sim	Não	Sim	0,2499%
11	15/04/2025	15/04/2025	Sim	Não	Sim	0,2319%
12	15/05/2025	15/05/2025	Sim	Não	Sim	0,2408%
13	15/06/2025	16/06/2025	Sim	Não	Sim	0,2365%
14	15/07/2025	15/07/2025	Sim	Não	Sim	0,2454%
15	15/08/2025	15/08/2025	Sim	Não	Sim	0,2411%
16	15/09/2025	15/09/2025	Sim	Não	Sim	0,2435%
17	15/10/2025	15/10/2025	Sim	Não	Sim	0,2526%
18	15/11/2025	17/11/2025	Sim	Não	Sim	0,2483%
19	15/12/2025	15/12/2025	Sim	Não	Sim	0,2575%
20	15/01/2026	15/01/2026	Sim	Não	Sim	0,2532%
21	15/02/2026	18/02/2026	Sim	Não	Sim	0,2557%
22	15/03/2026	16/03/2026	Sim	Não	Sim	0,2793%
23	15/04/2026	15/04/2026	Sim	Não	Sim	0,2608%
24	15/05/2026	15/05/2026	Sim	Não	Sim	0,2703%
25	15/06/2026	15/06/2026	Sim	Não	Sim	0,2660%
26	15/07/2026	15/07/2026	Sim	Não	Sim	0,2757%
27	15/08/2026	17/08/2026	Sim	Não	Sim	0,2714%

28	15/09/2026	15/09/2026	Sim	Não	Sim	0,2741%
29	15/10/2026	15/10/2026	Sim	Não	Sim	0,2840%
30	15/11/2026	16/11/2026	Sim	Não	Sim	0,2797%
31	15/12/2026	15/12/2026	Sim	Não	Sim	0,2897%
32	15/01/2027	15/01/2027	Sim	Não	Sim	0,2855%
33	15/02/2027	15/02/2027	Sim	Não	Sim	0,2884%
34	15/03/2027	15/03/2027	Sim	Não	Sim	0,3132%
35	15/04/2027	15/04/2027	Sim	Não	Sim	0,2943%
36	15/05/2027	17/05/2027	Sim	Não	Sim	0,3046%
37	15/06/2027	15/06/2027	Sim	Não	Sim	0,3004%
38	15/07/2027	15/07/2027	Sim	Não	Sim	0,3108%
39	15/08/2027	16/08/2027	Sim	Não	Sim	0,3067%
40	15/09/2027	15/09/2027	Sim	Não	Sim	0,3099%
41	15/10/2027	15/10/2027	Sim	Não	Sim	0,3205%
42	15/11/2027	16/11/2027	Sim	Não	Sim	0,3165%
43	15/12/2027	15/12/2027	Sim	Não	Sim	0,3272%
44	15/01/2028	17/01/2028	Sim	Não	Sim	0,3232%
45	15/02/2028	15/02/2028	Sim	Não	Sim	0,3266%
46	15/03/2028	15/03/2028	Sim	Não	Sim	0,3451%
47	15/04/2028	17/04/2028	Sim	Não	Sim	0,3336%
48	15/05/2028	15/05/2028	Sim	Não	Sim	0,3447%
49	15/06/2028	16/06/2028	Sim	Não	Sim	0,3408%
50	15/07/2028	17/07/2028	Sim	Não	Sim	0,3520%
51	15/08/2028	15/08/2028	Sim	Não	Sim	0,3482%
52	15/09/2028	15/09/2028	Sim	Não	Sim	0,3520%
53	15/10/2028	16/10/2028	Sim	Não	Sim	0,3635%
54	15/11/2028	16/11/2028	Sim	Não	Sim	0,3597%
55	15/12/2028	15/12/2028	Sim	Não	Sim	0,3714%
56	15/01/2029	15/01/2029	Sim	Não	Sim	0,3677%
57	15/02/2029	15/02/2029	Sim	Não	Sim	0,3718%
58	15/03/2029	15/03/2029	Sim	Não	Sim	0,3995%

59	15/04/2029	16/04/2029	Sim	Não	Sim	0,3801%
60	15/05/2029	15/05/2029	Sim	Não	Sim	0,3921%
61	15/06/2029	15/06/2029	Sim	Não	Sim	0,3887%
62	15/07/2029	16/07/2029	Sim	Não	Sim	0,4009%
63	15/08/2029	15/08/2029	Sim	Não	Sim	0,3975%
64	15/09/2029	17/09/2029	Sim	Não	Sim	0,4020%
65	15/10/2029	15/10/2029	Sim	Não	Sim	0,4145%
66	15/11/2029	16/11/2029	Sim	Não	Sim	0,4113%
67	15/12/2029	17/12/2029	Sim	Não	Sim	0,4240%
68	15/01/2030	15/01/2030	Sim	Não	Sim	0,4208%
69	15/02/2030	15/02/2030	Sim	Não	Sim	0,4257%
70	15/03/2030	15/03/2030	Sim	Não	Sim	0,4551%
71	15/04/2030	15/04/2030	Sim	Não	Sim	0,4357%
72	15/05/2030	15/05/2030	Sim	Não	Sim	0,4489%
73	15/06/2030	17/06/2030	Sim	Não	Sim	0,4460%
74	15/07/2030	15/07/2030	Sim	Não	Sim	0,4594%
75	15/08/2030	15/08/2030	Sim	Não	Sim	0,4567%
76	15/09/2030	16/09/2030	Sim	Não	Sim	0,4621%
77	15/10/2030	15/10/2030	Sim	Não	Sim	0,4759%
78	15/11/2030	18/11/2030	Sim	Não	Sim	0,4733%
79	15/12/2030	16/12/2030	Sim	Não	Sim	0,4874%
80	15/01/2031	15/01/2031	Sim	Não	Sim	0,4849%
81	15/02/2031	17/02/2031	Sim	Não	Sim	0,4909%
82	15/03/2031	17/03/2031	Sim	Não	Sim	0,5223%
83	15/04/2031	15/04/2031	Sim	Não	Sim	0,5031%
84	15/05/2031	15/05/2031	Sim	Não	Sim	0,5177%
85	15/06/2031	16/06/2031	Sim	Não	Sim	0,5157%
86	15/07/2031	15/07/2031	Sim	Não	Sim	0,5306%
87	15/08/2031	15/08/2031	Sim	Não	Sim	0,5288%
88	15/09/2031	15/09/2031	Sim	Não	Sim	0,5355%
89	15/10/2031	15/10/2031	Sim	Não	Sim	0,5509%

90	15/11/2031	17/11/2031	Sim	Não	Sim	0,5493%
91	15/12/2031	15/12/2031	Sim	Não	Sim	0,5650%
92	15/01/2032	15/01/2032	Sim	Não	Sim	0,5636%
93	15/02/2032	16/02/2032	Sim	Não	Sim	0,5710%
94	15/03/2032	15/03/2032	Sim	Não	Sim	0,5959%
95	15/04/2032	15/04/2032	Sim	Não	Sim	0,5861%
96	15/05/2032	17/05/2032	Sim	Não	Sim	0,6026%
97	15/06/2032	15/06/2032	Sim	Não	Sim	0,6018%
98	15/07/2032	15/07/2032	Sim	Não	Sim	0,6187%
99	15/08/2032	16/08/2032	Sim	Não	Sim	0,6182%
100	15/09/2032	15/09/2032	Sim	Não	Sim	0,6266%
101	15/10/2032	15/10/2032	Sim	Não	Sim	0,6440%
102	15/11/2032	16/11/2032	Sim	Não	Sim	0,6439%
103	15/12/2032	15/12/2032	Sim	Não	Sim	0,6617%
104	15/01/2033	17/01/2033	Sim	Não	Sim	0,6620%
105	15/02/2033	15/02/2033	Sim	Não	Sim	0,6713%
106	15/03/2033	15/03/2033	Sim	Não	Sim	0,7080%
107	15/04/2033	18/04/2033	Sim	Não	Sim	0,6905%
108	15/05/2033	16/05/2033	Sim	Não	Sim	0,7094%
109	15/06/2033	15/06/2033	Sim	Não	Sim	0,7105%
110	15/07/2033	15/07/2033	Sim	Não	Sim	0,7299%
111	15/08/2033	15/08/2033	Sim	Não	Sim	0,7314%
112	15/09/2033	15/09/2033	Sim	Não	Sim	0,7422%
113	15/10/2033	17/10/2033	Sim	Não	Sim	0,7624%
114	15/11/2033	16/11/2033	Sim	Não	Sim	0,7646%
115	15/12/2033	15/12/2033	Sim	Não	Sim	0,7853%
116	15/01/2034	16/01/2034	Sim	Não	Sim	0,7879%
117	15/02/2034	15/02/2034	Sim	Não	Sim	0,8000%
118	15/03/2034	15/03/2034	Sim	Não	Sim	0,8405%
119	15/04/2034	17/04/2034	Sim	Não	Sim	0,8251%
120	15/05/2034	15/05/2034	Sim	Não	Sim	0,8474%

121	15/06/2034	15/06/2034	Sim	Não	Sim	0,8513%
122	15/07/2034	17/07/2034	Sim	Não	Sim	0,8743%
123	15/08/2034	15/08/2034	Sim	Não	Sim	0,8789%
124	15/09/2034	15/09/2034	Sim	Não	Sim	0,8932%
125	15/10/2034	16/10/2034	Sim	Não	Sim	0,9173%
126	15/11/2034	16/11/2034	Sim	Não	Sim	0,9229%
127	15/12/2034	15/12/2034	Sim	Não	Sim	0,9479%
128	15/01/2035	15/01/2035	Sim	Não	Sim	0,9542%
129	15/02/2035	15/02/2035	Sim	Não	Sim	0,9705%
130	15/03/2035	15/03/2035	Sim	Não	Sim	1,0162%
131	15/04/2035	16/04/2035	Sim	Não	Sim	1,0044%
132	15/05/2035	15/05/2035	Sim	Não	Sim	1,0316%
133	15/06/2035	15/06/2035	Sim	Não	Sim	1,0401%
134	15/07/2035	16/07/2035	Sim	Não	Sim	1,0685%
135	15/08/2035	15/08/2035	Sim	Não	Sim	1,0780%
136	15/09/2035	17/09/2035	Sim	Não	Sim	1,0977%
137	15/10/2035	15/10/2035	Sim	Não	Sim	1,1278%
138	15/11/2035	16/11/2035	Sim	Não	Sim	1,1390%
139	15/12/2035	17/12/2035	Sim	Não	Sim	1,1704%
140	15/01/2036	15/01/2036	Sim	Não	Sim	1,1829%
141	15/02/2036	15/02/2036	Sim	Não	Sim	1,2058%
142	15/03/2036	17/03/2036	Sim	Não	Sim	1,2493%
143	15/04/2036	15/04/2036	Sim	Não	Sim	1,2540%
144	15/05/2036	15/05/2036	Sim	Não	Sim	1,2891%
145	15/06/2036	16/06/2036	Sim	Não	Sim	1,3053%
146	15/07/2036	15/07/2036	Sim	Não	Sim	1,3423%
147	15/08/2036	15/08/2036	Sim	Não	Sim	1,3602%
148	15/09/2036	15/09/2036	Sim	Não	Sim	1,3891%
149	15/10/2036	15/10/2036	Sim	Não	Sim	1,4291%
150	15/11/2036	17/11/2036	Sim	Não	Sim	1,4500%
151	15/12/2036	15/12/2036	Sim	Não	Sim	1,4922%

152	15/01/2037	15/01/2037	Sim	Não	Sim	1,5155%
153	15/02/2037	18/02/2037	Sim	Não	Sim	1,5501%
154	15/03/2037	16/03/2037	Sim	Não	Sim	1,6168%
155	15/04/2037	15/04/2037	Sim	Não	Sim	1,6235%
156	15/05/2037	15/05/2037	Sim	Não	Sim	1,6726%
157	15/06/2037	15/06/2037	Sim	Não	Sim	1,7029%
158	15/07/2037	15/07/2037	Sim	Não	Sim	1,7554%
159	15/08/2037	17/08/2037	Sim	Não	Sim	1,7892%
160	15/09/2037	15/09/2037	Sim	Não	Sim	1,8352%
161	15/10/2037	15/10/2037	Sim	Não	Sim	1,8935%
162	15/11/2037	16/11/2037	Sim	Não	Sim	1,9334%
163	15/12/2037	15/12/2037	Sim	Não	Sim	1,9964%
164	15/01/2038	15/01/2038	Sim	Não	Sim	2,0412%
165	15/02/2038	15/02/2038	Sim	Não	Sim	2,0990%
166	15/03/2038	15/03/2038	Sim	Não	Sim	2,1912%
167	15/04/2038	15/04/2038	Sim	Não	Sim	2,2237%
168	15/05/2038	17/05/2038	Sim	Não	Sim	2,3014%
169	15/06/2038	15/06/2038	Sim	Não	Sim	2,3619%
170	15/07/2038	15/07/2038	Sim	Não	Sim	2,4473%
171	15/08/2038	16/08/2038	Sim	Não	Sim	2,5160%
172	15/09/2038	15/09/2038	Sim	Não	Sim	2,5999%
173	15/10/2038	15/10/2038	Sim	Não	Sim	2,6995%
174	15/11/2038	16/11/2038	Sim	Não	Sim	2,7835%
175	15/12/2038	15/12/2038	Sim	Não	Sim	2,8948%
176	15/01/2039	17/01/2039	Sim	Não	Sim	2,9917%
177	15/02/2039	15/02/2039	Sim	Não	Sim	3,1066%
178	15/03/2039	15/03/2039	Sim	Não	Sim	3,2618%
179	15/04/2039	15/04/2039	Sim	Não	Sim	3,3621%
180	15/05/2039	16/05/2039	Sim	Não	Sim	3,5153%
181	15/06/2039	15/06/2039	Sim	Não	Sim	3,6586%
182	15/07/2039	15/07/2039	Sim	Não	Sim	3,8361%

183	15/08/2039	15/08/2039	Sim	Não	Sim	4,0068%
184	15/09/2039	15/09/2039	Sim	Não	Sim	4,2047%
185	15/10/2039	17/10/2039	Sim	Não	Sim	4,4322%
186	15/11/2039	16/11/2039	Sim	Não	Sim	4,6600%
187	15/12/2039	15/12/2039	Sim	Não	Sim	4,9344%
188	15/01/2040	16/01/2040	Sim	Não	Sim	5,2167%
189	15/02/2040	15/02/2040	Sim	Não	Sim	5,5442%
190	15/03/2040	15/03/2040	Sim	Não	Sim	5,9342%
191	15/04/2040	16/04/2040	Sim	Não	Sim	6,3305%
192	15/05/2040	15/05/2040	Sim	Não	Sim	6,8187%
193	15/06/2040	15/06/2040	Sim	Não	Sim	7,3590%
194	15/07/2040	16/07/2040	Sim	Não	Sim	8,0125%
195	15/08/2040	15/08/2040	Sim	Não	Sim	8,7619%
196	15/09/2040	17/09/2040	Sim	Não	Sim	9,6739%
197	15/10/2040	15/10/2040	Sim	Não	Sim	10,7989%
198	15/11/2040	16/11/2040	Sim	Não	Sim	12,1821%
199	15/12/2040	17/12/2040	Sim	Não	Sim	13,9840%
200	15/01/2041	15/01/2041	Sim	Não	Sim	16,3632%
201	15/02/2041	15/02/2041	Sim	Não	Sim	19,7083%
202	15/03/2041	15/03/2041	Sim	Não	Sim	24,7526%
203	15/04/2041	15/04/2041	Sim	Não	Sim	33,0897%
204	15/05/2041	15/05/2041	Sim	Não	Sim	49,8229%
205	15/06/2041	17/06/2041	Sim	Não	Sim	100,0000%

ANEXO X DESPESAS

DESPESAS FLAT						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista		R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
B3 CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista		R\$ 45.550,00	0,00%	R\$ 45.550,00
B3 CETIP	Taxa de Registro das CCI	A vista		R\$ 1.850,00	0,00%	R\$ 1.850,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R\$ 93,01	0,00%	R\$ 93,01
Meyer Brown	Assessor Legal	A vista		R\$ 115.000,00	0,00%	R\$ 115.000,00
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	A vista		R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43
OT	Instituição Custodiante (2)	A vista		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
OT	Registro	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Escriturador das NC (3)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,86
Canal	Taxa de emissão	A vista		R\$ 45.000,00	16,33%	R\$ 53.782,72
Canal	Taxa de Gestão (4)	A vista		R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R\$ 55.500,00	0,00%	R\$ 55.500,00
Guide	Coordenador Líder	A vista		R\$ 29.000,00	9,65%	R\$ 32.097,40
Neo	Agente de Monitoramento (5)	A vista		R\$ 1.647,00	11,15%	R\$ 1.853,69
Neo	Auditoria dos Recebíveis	A vista		R\$ 16.335,00	11,15%	R\$ 18.384,92
TOTAL				R\$ 376.869,01		R\$ 398.010,09

(1) + R\$450 mensais por Série adicional; (2) Até 03 (três CCI) (3)+ R\$400 mensais por NC/Série (4) Será devido o valor adicional de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, se aplicável, líquido de quaisquer tributos. (5) R\$ 4,50 por contrato com mínimo de R\$ 1.500,00;

DESPESAS RECORRENTES						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R\$ 1.480,00	0,00%	R\$ 1.480,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	R\$ 2.035,00	0,00%	R\$ 2.035,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	Anual		R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43
OT	Instituição Custodiante (2)	Anual		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
OT	Escriturador das NC (3)	Anual		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual		R\$ 16.000,00	12,15%	R\$ 18.212,86
Canal	Taxa de Gestão (4)	Mensal		R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
Canal	Covenants	Por verificação		R\$ 1.200,00	16,33%	R\$ 1.434,21
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Auditor	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35
Neo Service	Agente de Monitoramento (5)	Mensal		R\$ 1.647,00	11,15%	R\$ 1.853,69
MÉDIA MENSAL				R\$ 50.373,00		R\$ 57.146,56

Valor de Emissão	R\$ 185.000.000,00
-------------------------	---------------------------