



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 105ª (CENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Securitizadora S1

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

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

Agente Fiduciário

25 de junho de 2024



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 105ª (CENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

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

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

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

**II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte",

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** a Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei 14.430, e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514"), e pelos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

**(B)** no âmbito de suas atividades, as Devedoras (conforme definido abaixo) emitiram as Notas Comerciais (conforme definido abaixo), que foram subscritas de forma privada pela Securitizadora, nos termos dos respectivos Termos de Emissão (conforme definido abaixo);



(C) observado o disposto no Considerando (d) abaixo, mediante a integral subscrição e integralização das Notas Comerciais, a Securitizadora passou a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pelas Devedoras no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam, em razão de sua destinação de recursos, créditos considerados imobiliários, nos termos da Lei 14.430, da Lei 9.514, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Créditos Imobiliários"), os quais serviram de lastro para a emissão das CCI (conforme abaixo definido), representativas de tais Créditos Imobiliários;

(D) nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), a Securitizadora emitiu cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários ("CCI");

(E) por meio da celebração deste Termo de Securitização, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI (conforme definido abaixo) de sua 105ª (centésima quinta) emissão, em 2 (duas) séries, os quais serão emitidos nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Operação de Securitização");

(F) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) ("Oferta") e serão destinados a investidores profissionais ("Investidores" ou "Investidores Profissionais"), conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 (conforme definido abaixo);

(G) a Emissão se insere no contexto da Operação de Securitização, que resultará na emissão, pela Securitizadora, dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados como lastro, na forma prevista neste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e das demais leis e regulamentações aplicáveis, de modo que nenhum dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) pode ser interpretado isoladamente, devendo sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(H) para os fins deste Termo de Securitização, "Documentos da Operação" significam, em conjunto: (i) os Termos de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido); (v) o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido); (vi) o Contrato de Monitoramento (conforme abaixo definido); e (vii) este Termo de Securitização, bem



como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados no âmbito da Operação de Securitização;

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 105ª (Centésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VCA Baron Connect Guanambi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pela VCA Baron Connect Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pela VCA Duque Du L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários aos CRI, de acordo com o artigo 20 da Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, 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:

Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação; **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados; **(iii)** qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil; e **(iv)** referências a este Termo de Securitização ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos.

“Agente de Liquidação”

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

“Agente de Medição”

Significa a **CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 2.344, conjunto 53, bairro Jardim Paulista, CEP nº 01402-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.022.658/0001-43;

“Agente de Monitoramento”

**NEO SERVICOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERACAO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº



17.409.378/0001-46;

<u>"Agente Fiduciário"</u>	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Amortização Extraordinária Obrigatória"</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
<u>"ANBIMA"</u>	<b>ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-070, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>"Anúncio de Início"</u>	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado na forma dos artigos 13 e 59, II, da Resolução CVM 160;
<u>"Anúncio de Encerramento"</u>	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;
<u>"Assembleia Especial de Titulares dos CRI"</u>	Assembleia especial de titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
<u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado"</u>	Auditor independente a ser contratado pela Emissora, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
<u>"B3"</u>	Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
<u>"CCI"</u>	As cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob



	a forma escritural, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativas dos Créditos Imobiliários;
" <u>Cessão Fiduciária</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.1 deste Termo de Securitização;
" <u>CETIP21</u> "	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> "	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>Código ANBIMA</u> "	Significa o " <i>Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ", em vigor nesta data;
" <u>Código Civil</u> "	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> "	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Condição Suspensiva</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.1.1 deste Termo de Securitização;
" <u>Condições Precedentes</u> "	São as Condições Precedentes da Primeira Série e as Condições Precedentes da Segunda Série, quando referidas em conjunto e indistintamente;
" <u>Condições Precedentes da Primeira Série</u> "	São as condições precedentes previstas na Cláusula 5.3.1 dos Termos de Emissão da VCA Barreiras, VCA Duque e VCA Mirai, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento da Integralização da Primeira Série seja realizado;
" <u>Condições Precedentes da Segunda Série</u> "	São as condições precedentes previstas na Cláusula 5.4.1 dos Termos de Emissão da VCA Barreiras, VCA Duque e VCA Mirai, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento da Integralização da Segunda Série seja realizado;



<u>“Condições Precedentes Liberação”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u>	Significa a conta corrente nº 130032929, agência 1136, mantida junto ao Banco Santander Brasil S.A. (033), de titularidade da VCA Construtora;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u>	Significa a conta corrente nº 98418-0, agência 3100, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	Significa o <i>“Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, em Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 105ª (centésima quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização”</i> , a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, as Devedoras e os Fiadores;
<u>“Contrato de Monitoramento”</u>	O <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária”</i> , a ser celebrado entre as Devedoras, o Agente de Monitoramento e a Securitizadora;
<u>“Contratos de Garantia”</u>	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“Coordenador Líder”</u>	Significa o <b>BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, conjunto 28, Bloco A, Condomínio W, Torre JK, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42;
<u>“Créditos Cedidos Fiduciariamente”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.1 deste Termo de Securitização;



“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Significa todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pelas Devedoras no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam, em razão de sua destinação de recursos, créditos considerados imobiliários, nos termos da Lei 14.430, da Lei 9.514, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis;
“ <u>CRI</u> ”	Significa, em conjunto, os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série;
“ <u>CRI da Primeira Série</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1(b) deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI da Segunda Série</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1(b) deste Termo de Securitização;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pelas Devedoras, pela Emissora e pelos titulares de sociedades por elas controladas ou controladoras;
“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional;
“ <u>CVM</u> ”	Tem o significado atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.2 (iii) deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1(n) deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Integralização da Primeira Série</u> ”	Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI da Primeira Série, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI da Primeira Série, de acordo com os procedimentos da B3;
“ <u>Data de Integralização da Segunda Série</u> ”	Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI da Segunda Série, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI da Segunda Série, de acordo com os procedimentos da B3;



<u>"Data de Medição"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.6 deste Termo de Securitização;
<u>"Data de Pagamento"</u>	Cada data de pagamento da Amortização Programada dos CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme <b><u>Anexo II</u></b> deste Termo de Securitização;
<u>"Data de Vencimento"</u>	Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (p) deste Termo de Securitização;
<u>"Data de Verificação"</u>	Significa 2 (dois) Dias Úteis que antecedem as Datas de Pagamento das Notas Comerciais;
<u>"Direitos Creditórios Contas Vinculadas"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Direitos Creditórios Imobiliários"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Distribuição Parcial"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1, alínea (e), deste Termo de Securitização;
<u>"Notas Comerciais"</u>	Significam, em conjunto, as Notas Comerciais VCA Barreiras, as Notas Comerciais VCA Duque, as Notas Comerciais Guanambi e as Notas Comerciais Mirai;
<u>"Notas Comerciais VCA Barreiras"</u>	Significam as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Barreiras, emitidas nos termos dos Termo de Emissão VCA Barreiras;
<u>"Notas Comerciais VCA Duque"</u>	Significam as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Duque, emitidas nos termos dos Termo de Emissão VCA Duque;
<u>"Notas Comerciais VCA Guanambi"</u>	Significam as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Guanambi, emitidas nos termos dos Termo de Emissão VCA Guanambi;



“ <u>Notas Comerciais VCA Mirai</u> ”	Significam as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Mirai, emitidas nos termos dos Termo de Emissão VCA Mirai;
“ <u>Notificação de Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório Total</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedoras</u> ”	Significa, em conjunto, a VCA Barreiras, a VCA Duque, a VCA Guanambi e a VCA Mirai;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou seja feriado municipal, estadual ou nacional, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Tem o significado atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Emissão</u> ”	A 105ª (centésima quinta) emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimentos Alvo</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	Significa a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês incidentes sobre eventuais valores devidos e não pagos, sendo certo que (i) na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, serão devidos os Encargos Moratórios previstos nos Termos de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pelas Devedoras à Emissora; e (ii) caso



ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI por motivo não imputável às Devedoras, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face das Devedoras;

“Escritura de Emissão de CCI” O *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, celebrado em 25 de junho de 2024 entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitiu as CCI;

“Escriturador” Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada responsável pela escrituração dos CRI;

“Fiadores” Significa, quando denominados em conjunto, a VCA Construtora e a VCA Lotear;

“Fiança” Tem o significado atribuído na Cláusula 8.1.3 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Despesas” Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva” Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Fundo de Obras” Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Garantias” Significa a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto e indistintamente;

“Garantias Reais” Significa a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas, quando referidas em conjunto e indistintamente;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado” Significam as Hipóteses de Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, quando referidas em conjunto e indistintamente;



<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.5 deste Termo de Securitização;
<u>“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.6 deste Termo de Securitização;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Significa os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Significam os investidores definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;
<u>“Investmob”</u>	Significa a <b>INVESTMOB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Rua Conceição, nº 233, sala 916, Centro, CEP 13.010-050, na cidade de Campinas, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.898.777/0001-67;
<u>“Integralização da Primeira Série”</u>	Cada integralização dos CRI da Primeira Série que ocorrerá em cada Data de Integralização da Primeira Série;
<u>“Integralização da Segunda Série”</u>	Cada integralização dos CRI da Segunda Série que ocorrerá em cada Data de Integralização da Segunda;
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Significam os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior;



<u>“IPCA”</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“JUCEB”</u>	Significa a Junta Comercial do Estado da Bahia;
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	Significa os Juros Remuneratórios dos CRI da Primeira Série e os Juros Remuneratórios dos CRI da Segunda Série, quando referidos em conjunto e indistintamente;
<u>“Juros Remuneratórios dos CRI da Primeira Série”</u> ou <u>“Remuneração da Primeira Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Juros Remuneratórios dos CRI da Segunda Série”</u> ou <u>“Remuneração da Segunda Série”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	Significa dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, 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; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei 10.931”</u>	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-



Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“Lei 14.430”

Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada;

“Lei 9.514”

Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“Leis Anticorrupção”

Significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e no *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, conforme aplicável;

“MDA”

Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

“Montante Mínimo”

Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1(e) deste Termo de Securitização;

“MP 2.200-2”

Significa a Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;

“Obrigações de Aporte”

Tem o significado atribuído na Cláusula 14.2 deste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas”

Significa todas as obrigações pecuniárias ou não assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido nos Termos de Emissão e neste Termo de Securitização, assim como o valor



nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, a remuneração das Notas Comerciais, os fundos de despesas, fundos de reserva e os fundos de obras previstos nos respectivos Termos de Emissão e neste Termo de Securitização, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelas Devedoras, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, encargos moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos Titulares dos CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes dos Termos de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

- “Operação de Securitização” Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste Termo e dos demais Documentos da Operação;
- “Ordem de Pagamentos” Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.7 deste Termo de Securitização;
- “Oferta” Significa a oferta pública dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- “Partes Relacionadas” Tem o significado que é atribuído na Cláusula 7.7 deste Termo de Securitização;
- “Patrimônio Separado” O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não



se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

“ <u>PIS</u> ”	Significa Contribuição ao Programa de Integração Social;
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”	Significa o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, dentro do qual ocorrerá a distribuição, subscrição e integralização dos CRI;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	Significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;
“ <u>Razão Mínima de Garantia</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre a Conta Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430;



<u>"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"</u>	As " <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> " emitidos pela ANBIMA de forma complementar ao Código ANBIMA, em vigor nesta data;
<u>"Relatório de Medição"</u>	Relatório elaborado pelo Agente de Medição, que deverá ser disponibilizado à Emissora no máximo bimestralmente, até a Data de Medição, contendo o relatório de medição no máximo bimestral do avanço das obras dos Empreendimentos Alvo;
<u>"Relatório de Monitoramento"</u>	Relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento, que deverá ser disponibilizado à Emissora mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e a adimplência dos Contratos Imobiliários;
<u>"Representantes"</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.6(j) deste Termo de Securitização;
<u>"Resgate Antecipado Obrigatório Total"</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Resolução CVM 17"</u>	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 30"</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 60"</u>	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 81"</u>	Significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 160"</u>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;



<u>“Securitizadora”</u> ou <u>“Emissora”</u>	Significa a <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , acima qualificada;
<u>“SRE”</u>	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
<u>“Termos de Emissão”</u>	Significam, em conjunto, o <b>(a)</b> <i>“Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da VCA Baron Connect Guanambi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”</i> , celebrado na presente data, entre a VCA Guanambi, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de fiadores ( <u>“Termo de Emissão Guanambi”</u> ); <b>(b)</b> <i>“Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Baron Connect Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”</i> , celebrado na presente data, entre a VCA Barreiras, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de fiadores ( <u>“Termo de Emissão Barreiras”</u> ); <b>(c)</b> <i>“Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Duque Du L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”</i> , celebrado na presente data, entre a VCA Duque, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de fiadores ( <u>“Termo de Emissão Duque”</u> ); e <b>(d)</b> <i>“Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”</i> , celebrado na presente data, entre a VCA Mirai, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de fiadores ( <u>“Termo de Emissão Mirai”</u> );
<u>“Termo de Securitização”</u> ou <u>“Termo”</u>	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;



<u>“Valor de Vencimento Antecipado”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.12 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3, (A), (iii) deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Obras”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3, (A), (iv) deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Inicial do Fundo de Reserva”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3, (A), (ii) deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3, (A), (iii) deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3, (A), (ii) deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1(f) deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.1(d) deste Termo de Securitização;
<u>“VCA Barreiras”</u>	<b>VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Rua Coronel Magno, n.º 586, Lote P/01 E P02 Quadra02 Loteamento Par Ana Amelia, Centro, CEP 47.800-154, na cidade de Barreiras, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 44.678.362/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205129506;
<u>“VCA Construtora”</u>	<b>VCA CONSTRUTORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Olívia Flores, nº 1265, 3º andar, bairro Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista,



estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 15.464.677/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29203770905;

“VCA Duque”

**VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Olívia Flores, n.º 1265, 3º andar, sala 20, Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 43.510.168/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205027703;

“VCA Guanambi”

**VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na ROD BR 030 KM 09 Zona Rural, s/n, Fazenda Corredor, CEP 46.430-000, na cidade de Guanambi, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 44.317.282/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205094109;

“VCA Lotear”

**VCA LOTEAR EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Olívia Flores, nº 1265, sala 16, bairro Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 43.227.618/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205009888;

“VCA Mirai”

**VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede Avenida Olívia Flores, nº 1265, 3º andar, sala 20, Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 43.481.267/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205025743;

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

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - APROVAÇÃO DA EMISSÃO E CRÉDITOS**

**IMOBILIÁRIOS** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, subscritos pela Emissora, nos termos dos Termos de Emissão, aos CRI, conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.



**2.2** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

**2.1.1.** Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituiu o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no **Anexo IV** deste Termo de Securitização.

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

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

- (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ("Patrimônio Separado");
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste Termo de Securitização;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da



Securitized, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

**2.5** Emissão das CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, sendo que as CCI serão devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

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

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

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

**(a) Emissão**: a presente Emissão representa a 105ª (centésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

**(b) Séries**: a Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo os CRI da primeira série doravante denominados "CRI da Primeira Série" e os CRI da segunda série doravante denominados "CRI da Segunda Série". Nos termos previstos no Contrato de Distribuição, (i) os CRI da Primeira Série serão colocadas sob regime de garantia firme de colocação e (ii) os CRI da Segunda Série serão colocadas sob regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, de modo que os CRI da Segunda Série poderão não ser colocados em sua integralidade, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);

**(c) Quantidade de CRI**: serão emitidos, inicialmente, 100.000 (cem mil) CRI, sendo (i) 50.000 (cinquenta mil) CRI da Primeira Série; e (ii) 50.000 (cinquenta mil) CRI da Segunda Série, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, desde que verificado o Montante Mínimo;

**(d) Valor Total da Emissão**: o valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), sendo que (i) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) correspondem aos CRI da Primeira Série; e (ii) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) correspondem aos CRI da Segunda Série ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"), desde que observado o Montante Mínimo, a ser verificado durante o Prazo



de Colocação (conforme abaixo definido). As Partes se obrigam, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, a celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, de modo a ratificar o Valor Total da Emissão e a quantidade de CRI efetivamente integralizados no âmbito da Emissão;

**(e) Distribuição Parcial:** será admitida a integralização parcial dos CRI, desde que verificada a integralização de, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) CRI ("Montante Mínimo"), observado que o eventual saldo de CRI não integralizado será automaticamente cancelado, sendo a quantidade total de CRI emitidos e integralizados ratificada nos termos do aditamento previsto no item (d) acima;

**(f) Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário de cada CRI é de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

**(g) Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, será atualizado monetariamente nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

**(h) Juros Remuneratórios dos CRI da Primeira Série:** os CRI da Primeira Série farão jus aos Juros Remuneratórios dos CRI da Primeira Série, calculados nos termos da Cláusula 6.3 abaixo;

**(i) Juros Remuneratórios dos CRI da Segunda Série:** os CRI da Segunda Série farão jus aos Juros Remuneratórios dos CRI da Segunda Série, calculados nos termos da Cláusula 6.4 abaixo;

**(j) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante no **Anexo II** deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória e de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

**(k) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante no **Anexo II** deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória e de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

**(l) Regime Fiduciário:** o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários na forma do artigo 25, da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

**(m) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário,



por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

**(n) Data de Emissão:** 25 de junho de 2024 ("Data de Emissão");

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

**(p) Prazo de vencimento dos CRI:** os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série terão prazo de 1.821 (mil oitocentos e vinte e um) dias, vencendo-se, portanto, em 20 de junho de 2029 ("Data de Vencimento");

**(q) Garantia Flutuante:** não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

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

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

**(t) Subordinação:** não há;

**(u) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** conforme indicado no **Anexo II** a este Termo de Securitização;

**(v) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** conforme indicado no **Anexo II** a este Termo de Securitização;

**(w) Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, serão devidos os encargos moratórios previstos nos Termos de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pelas Devedoras à Emissora;

**(x) Forma:** nominativa e escritural; e

**(y) Classificação dos CRI:** Nos termos do artigo 15 e seguintes, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, a Oferta será registrada na ANBIMA, no prazo de



até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nos termos do Anexo Complementar IX Capítulo I, Seção II, artigo 4º às Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os CRI serão classificados como: (i) Categoria: "Residencial", tendo em vista a categoria dos Empreendimentos Alvo; (ii) Concentração: "Concentrado", tendo em vista que os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras; (iii) Segmento: "Apartamento ou casa" e "Loteamento: subjacentes lotes", tendo em vista a natureza dos Empreendimentos Alvo; e (iv) Lastro: "Valores mobiliários representativos de dívida", tendo em vista que os CRI são lastreados nas Notas Comerciais;

**(z) Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável":** não;

**3.1.1.** Aprovação societária da Emissora: Os documentos necessários à realização da Emissão e da Oferta foram celebrados, pela Securitizadora, com base na Reunião de Diretoria celebrada na data de assinatura deste Termo de Securitização.

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

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

**3.4** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, sem a análise prévia da CVM.

**3.5** Início da Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso "II", da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta na CVM e a divulgação do Anúncio de Início. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação").

**3.6** Encerramento da Distribuição dos CRI: Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo o Coordenador Líder verifique o encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.



**3.7** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto, lâmina e de utilização de um documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º, da Resolução CVM 160. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre (i) Investidores Profissionais, a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta; (ii) Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e (iii) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, desde que atendidos os requisitos para os públicos alvos específicos constantes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**3.8** Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem que haja qualquer ônus para Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais.

**3.8.1** Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

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

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

**4.1** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização.

**4.1.1.** Será admitido ágio ou deságio no momento da integralização dos CRI, sendo certo que sobre todos os CRI que sejam objeto de integralização deve incidir ágio ou deságio, conforme o caso, de modo idêntico para os CRI integralizados em uma mesma data.

**4.2** Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.



Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

**4.3** Retenções e Descontos do Valor Total da Emissão: A liberação do Valor Total da Emissão será realizada nos termos dos Termos de Emissão, sendo certo que:

**(A)** os valores a seguir descritos deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, da Integralização da Primeira Série, na Conta do Patrimônio Separado, a saber:

- (i) o valor de R\$ 1.398.355,68 (um milhão, trezentos e noventa e oito mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), equivalente ao somatório de parte das despesas iniciais (*flat*), indicadas no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização ("Despesas Iniciais") será descontado da Integralização da Primeira Série para o pagamento das Despesas Iniciais;
- (ii) os valores referentes à constituição de fundo de reserva, que, nesta data, perfaz o montante equivalente a 2 (duas) vezes a parcela mensal imediatamente subsequente de Remuneração e Amortização Programada dos CRI ("Valor Inicial do Fundo de Reserva") serão retidos na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), cujos recursos deverão ser utilizados na forma da Cláusula 8.1.4 abaixo ("Fundo de Reserva");
- (iii) os valores referentes à constituição do fundo de despesas, que, nesta data, perfaz o montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") serão retidos na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), cujos recursos deverão ser utilizados na forma da Cláusula 8.1.5 abaixo ("Fundo de Despesas"); e
- (iv) os valores referentes à constituição do fundo de obras, que, nesta data, perfazem o montante de R\$ 45.801.592,70 (quarenta e cinco milhões, oitocentos e um mil, quinhentos e noventa e dois reais e setenta centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Obras") serão retidos na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos deverão ser utilizados na forma da Cláusula 8.1.6. abaixo ("Fundo de Obras").

**(B)** os valores a seguir descritos deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, da Integralização da Segunda Série, na Conta do Patrimônio Separado, a saber:

- (i) o valor de R\$ 1.079.136,69 (um milhão, setenta e nove mil, cento e trinta e seis reais e sessenta e nove centavos), equivalente ao somatório de parte das Despesas Iniciais será



descontado da Integralização da Segunda Série para o pagamento das Despesas Iniciais;

- (ii) os valores referentes à complementação do Fundo de Reserva, que, na Data de Integralização da Segunda Série, deverão perfazer o montante equivalente a 2 (duas) vezes a parcela mensal imediatamente subsequente de Remuneração e Amortização Programada dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados na forma da Cláusula 8.1.5 abaixo; e
- (iii) o valor de R\$ 46.251.936,72 (quarenta e seis milhões, duzentos e cinquenta e um mil, novecentos e trinta e seis reais e setenta e dois centavos) para complementação do Fundo de Obras, cujos recursos deverão ser utilizados na forma da Cláusula 8.1.6. abaixo.

**4.3.1** Os valores indicados no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, bem como no item (B) da Cláusula 4.3 acima foram calculados considerando a integralização da totalidade dos CRI da Segunda Série, no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Caso ocorra a Distribuição Parcial dos CRI e, portanto, os CRI da Segunda Série sejam colocados em montante inferior ao acima previsto, as Partes se obrigam a ajustar, no aditamento previsto no item (d) da Cláusula 2.6 acima, os valores indicados no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, bem como no item (B) da Cláusula 4.3, de modo a refletir o Valor Total da Emissão, com base nos CRI efetivamente subscritos e integralizados.

**4.4** Desembolso do Valor da Emissão: O valor da Integralização da Primeira Série, líquido das retenções, descontos e pagamentos indicados na Cláusula 4.3 acima, assim como o valor da Integralização da Segunda Série, serão disponibilizados pela Securitizadora às Devedoras, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis após a verificação, pela Securitizadora, do cumprimento das respectivas Condições Precedentes, nas contas correntes indicadas nos respectivos Termos de Emissão. Por outro lado, os valores retidos no Fundo de Obras serão disponibilizados, pela Securitizadora às Devedoras, no máximo bimestralmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição (conforme abaixo definido) ("Data de Liberação"), no montante necessário para reembolsar as Devedoras dos valores incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo nos 2 (dois) meses imediatamente precedentes, ou, desde a última Data de Liberação, caso as Devedoras solicitem uma medição extraordinária do avanço das obras, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência bancária, para a Conta de Livre Movimentação. Em todo o caso, a liberação estará sujeita à comprovação do atendimento às seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Liberação"):

- (a) cumprimento cumulativo das Condições Precedentes, conforme previstas nos Termos de Emissão;
- (b) apresentação, pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), de Relatório de



Medição em que não conste apontamento de atraso das obras dos Empreendimentos Alvo (conforme abaixo definido) igual ou superior a 15% (quinze por cento) calculado sobre o percentual acumulado do Cronograma de Obras (conforme abaixo definido) apresentado pelo Agente de Medição na primeira Data de Verificação; e

(c) adimplência em relação às obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**4.5** Caso não haja recursos no Fundo de Obras suficientes para reembolsar as Devedoras, nos termos da Cláusula 4.4 acima, em razão da não integralização dos CRI da Segunda Série, a Securitizadora não está obrigada a realizar referido reembolso.

**4.6** Caberá ao Agente de Medição, o acompanhamento, no máximo bimestral, e a realização das medições das obras dos Empreendimentos Alvo, devendo disponibilizar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, o Relatório de Medição, até o dia 10 do referido mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil ("Data de Medição"), sendo que o primeiro Relatório de Medição elaborado deverá ser enviado até a Data de Medição que ocorrer em 12 de agosto de 2024. As Devedoras poderão, a qualquer tempo, solicitar medições extraordinárias das obras dos Empreendimentos Alvo.

**4.7** O Relatório de Medição disponibilizado na primeira Data de Medição deverá conter o cronograma físico-financeiro indicativo das obras dos Empreendimentos Alvo ("Cronograma de Obras"), que será tomado como parâmetro nas verificações posteriores acerca do avanço das obras e objeto de análise para fins de liberação, no máximo bimestral, dos recursos mantidos no Fundo de Obras.

## **CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI**

**5.1** Destinação dos recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para a integralização das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão.

**5.1.1** Os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, excluídos aqueles descritos na Cláusula 4.3 acima, serão integralmente e exclusivamente destinados, pelas Devedoras para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à construção, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção dos empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo VIII** a este Termo de Securitização ("Empreendimentos Alvo"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 3 do **Anexo VIII** a este Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo" e "Destinação dos Recursos", respectivamente).



**5.1.2** Para fins da verificação da Destinação dos Recursos, as Devedoras enviarão à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, em até 15 (quinze) dias após o término dos meses de junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos estabelecida na Cláusula 5.1.1 acima, nos termos do **Anexo III** aos Termos de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período ("Relatório"), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme definido abaixo) e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o disposto nos Termos de Emissão, sendo certo que o primeiro Relatório deverá ser enviado até 15 de janeiro de 2025.

**5.1.3** Para fins deste Termo de Securitização, entende-se como "Documentos de Destinação": termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "*PDF*" comprovando os pagamentos, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago), bem como demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao(s) aumento(s) de capital, AFAC ou qualquer outra forma permitida em lei e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**5.2** O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 5.1.1 acima e envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos, em consonância com o disposto no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção e/ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

**5.3** As Devedoras se comprometeram, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme a Cláusula 5.1.1 acima.

**5.4** As Devedoras se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a,



comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Cláusula 5.1.1 acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

**5.5** O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, por qualquer motivo, não implicará a configuração de uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação aos Empreendimentos Alvo. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo e da Destinação dos Recursos 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.

**5.6** Procedimento de Verificação. As Devedoras deverão prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação dos Recursos prevista na Cláusula 5.1.1 acima, na periodicidade prevista na Cláusula 5.1.2 acima.

**5.7** Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Devedoras deverão entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessários para o acompanhamento da Destinação dos Recursos.

**5.8** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário, dos Relatórios e dos Documentos de Destinação previstos acima.

**5.9** Adicionalmente, as Devedoras autorizaram a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos Titulares dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos líquidos obtidos pelas Devedoras por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

**5.10** A data para que haja a efetiva Destinação dos Recursos em sua totalidade corresponde à Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido abaixo) dos CRI, as obrigações das Devedoras previstas nesta Cláusula Quinta quanto à Destinação dos Recursos, incluindo com relação ao envio do Relatório e dos Documentos de Destinação e ao pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário referentes à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até



que seja comprovada a destinação da totalidade dos recursos da presente Emissão, perdurando da mesma forma a obrigação do Agente Fiduciário realizar a verificação da Destinação dos Recursos, nos termos previstos nos Termos de Emissão.

**5.11** Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a 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 das Devedoras, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório mencionado acima.

**5.12** As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação dos Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pelas Devedoras em razão do recebimento dos valores decorrentes preço de integralização das Notas Comerciais, observado o disposto nos Termos de Emissão.

**5.13** Destinação para Novos Empreendimentos. Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado às Devedoras a inserção de novos imóveis no rol de Empreendimentos Alvo, desde que referida inserção seja objeto de aprovação prévia pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos deste Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar os Termos de Emissão e o presente Termo de Securitização, conforme aplicável.

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

**6.1** Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, no ambiente da B3, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no **Anexo II** a este Termo de Securitização.

**6.2** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização da respectiva série, ou a Data de Aniversário (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a seguinte fórmula:



$VNa = VNe \times C$ , onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

**NI<sub>k</sub>** = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de pagamento em questão. Exemplificativamente, para a primeira Data de pagamento, na Data de Pagamento dos CRI do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de maio, divulgado no mês de junho.

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

**dup** = Número de Dias Úteis existente entre (a) a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a última Data de Pagamento da respectiva série (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.

**dut** = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima data de pagamento (exclusive), sendo DUT um número inteiro. Para o primeiro dut, será considerado 20 (vinte) Dias Úteis.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (iii) para fins de cálculo, considera-se como "Data de Aniversário", cada data de pagamento prevista no **Anexo II** a este Termo de Securitização ("Data de Aniversário"), conforme



cronograma indicativo previsto no **Anexo II** a este Termo de Securitização;

- (iv) os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

**6.2.1** Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

(i) Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte das Devedoras;

(ii) Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo Índice de Preços ao Consumidor – FGV (“IPC”), ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IGBE (“INPC”), deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos previstos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre as Devedoras e a Securitizadora;

(iii) Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (ii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

(iv) Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, as Devedoras deverão resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na data de pagamento das Notas Comerciais estabelecidas no **Anexo II** aos Termos de Emissão, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme os Termos de Emissão, de forma *pro rata temporis*. Caso o IPCA volte a ser publicado



ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível.

**6.3** Juros Remuneratórios dos CRI da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,7000% (oito inteiros e sete mil décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios dos CRI da Primeira Série" ou "Remuneração da Primeira Série", respectivamente).

**6.4** Juros Remuneratórios dos CRI da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,5730% (oito inteiros e quinhentos e setenta e três milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com os Juros Remuneratórios da Primeira Série, "Juros Remuneratórios"; ou "Remuneração da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração da Primeira Série, "Remuneração").

**6.5** A Remuneração dos CRI deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times [FatorJuros - 1]$$

Sendo que:

**J** = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima;

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



$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[ (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

**taxa** = 8,70% (oito inteiros e setenta centésimos por cento) para os CRI da Primeira Série; e 8,5730% (oito inteiros e quinhentos e setenta e três milésimos por cento) para os CRI da Segunda Série;

**DP** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização da respectiva série, para o primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, para os demais Períodos de Capitalização, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

**6.3.1.** O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia (a) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, pagamento antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso.

**6.3.3.** Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no **Anexo II** a este Termo ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

**6.6** Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo) ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, conforme previsto no **Anexo II** a este Termo, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de janeiro de 2025 e o último, na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada"), observado que, quando da celebração do aditamento previsto na Cláusula 3.1 (d) acima, o **Anexo II** a este Termo de Securitização será ajustado, de modo a ratificar os meses em que serão realizados os pagamentos da Amortização Programada dos CRI da Segunda Série.

$$Aai = VNa \times Tai$$

onde:



**Aai** = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = conforme definido acima; e

**Tai** = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no **Anexo II** a este Termo.

**6.7** Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Esta cláusula não é aplicável à Data de Vencimento dos CRI.

**6.8** Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da Amortização Programada encontram-se descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**6.9** Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos desse Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL DOS CRI**

**7.1** Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. A Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, que deverá ser proporcional entre ambas as séries da Emissão (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), nas seguintes hipóteses: **(i)** caso seja realizada a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais (conforme definido nos Termos de Emissão), de acordo com os termos e condições previstos nos Termos de Emissão; e/ou **(ii)** caso seja realizada a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (conforme definido nos Termos de Emissão), de acordo com os termos e condições previstos nos Termos de Emissão, observados os termos e condições a seguir.

**7.1.1.** Por ocasião da Amortização Extraordinária dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a ser amortizado com os recursos oriundos das Notas Comerciais, observada a Ordem de Pagamentos, acrescido, no caso de Amortização Extraordinária Obrigatória decorrente de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, de prêmio equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor objeto da Amortização Extraordinária Obrigatória (“Prêmio de Amortização Extraordinária”).



**7.1.2.** A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será efetuada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo certo que os recursos recebidos pela Emissora em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais serão repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

**7.1.3.** A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser comunicada pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário com, no mínimo, 3 (três) dias corridos de antecedência da data do efetivo pagamento ("Notificação de Amortização Extraordinária Obrigatória"). Da Notificação de Amortização Extraordinária deverão constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva da Amortização Extraordinária Obrigatória, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, incluindo o Prêmio de Amortização Extraordinária, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória. A B3 deverá ser comunicada sobre o respectivo evento de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

**7.1.4.** Nos termos previstos na Cláusula 2.7 do Contrato de Cessão Fiduciária, exclusivamente na hipótese em que as Devedoras optem por realizar uma amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão realizar a efetiva amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, com a incidência do prêmio de amortização extraordinária facultativa previsto nos respectivos Termos de Emissão, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que comunicar à Securitizadora sobre sua decisão por realizar uma amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia, sob pena de incorrer na Hipótese de Vencimento Antecipado prevista na Cláusula 7.6, alínea (n), abaixo.

**7.2** Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório Total") nas seguintes hipóteses **(i)** da ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos nos Termos de Emissão; **(ii)** de indisponibilidade do IPCA, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sem que haja acordo em Assembleia Especial de Titulares dos CRI sobre o novo índice, caso em que as Devedoras deverão resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado Obrigatório Total e cancelamento dos CRI; **(iii)** caso as Devedoras realizem o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (conforme definido nos Termos de Emissão), nos termos previstos nos Termos de Emissão; ou **(iv)** caso as Devedoras realizem o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais (conforme definido nos Termos de Emissão), de acordo com os termos e condições previstos nos Termos de Emissão, observados os termos e condições a seguir.

**7.2.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a ser resgatado,



acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório Total (exclusive); (ii) Encargos Moratórios, se for o caso ("Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total"); e (iii) no caso de Resgate Antecipado Obrigatório Total decorrente de um Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, prêmio equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o valor objeto do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais ("Prêmio de Resgate Antecipado").

**7.2.2.** O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo certo que os recursos recebidos pela Emissora em decorrência dos eventos descritos nos itens (i) a (iv) da Cláusula 7.3 acima serão repassados aos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

**7.2.3.** O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI deverá ser comunicado pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário com, no mínimo, 3 (três) dias corridos de antecedência da data do efetivo pagamento ("Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório Total"). Da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório Total deverão constar, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva do Resgate Antecipado Obrigatório Total, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) o Valor de Resgate Antecipado Obrigatório Total, incluindo o Prêmio de Resgate Antecipado, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total. A B3 deverá ser comunicada sobre o respectivo evento de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

**7.3** Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**7.4** Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverão as Devedoras, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

**7.5** Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais: Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, todas as obrigações constantes dos Termos de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá das Devedoras o pagamento do Valor Vencido Antecipadamente (conforme definido nos Termos de Emissão), na ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo ("Hipótese de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento;



- (ii) decretação do vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores perante terceiros, em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;
- (iii) mora ou inadimplemento, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária assumida perante terceiro em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo contrato, conforme aplicável;
- (iv) protestos de títulos contra as Devedoras e/ou os Fiadores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pelas Devedoras ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
- (v) **(i)** decretação de falência das Devedoras ou de qualquer uma dos Fiadores; **(ii)** pedido de autofalência pelas Devedoras ou por qualquer dos Fiadores; **(iii)** pedido de falência das Devedoras ou de qualquer dos Fiadores formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(iv)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial das Devedoras ou de qualquer dos Fiadores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(v)** liquidação, dissolução ou extinção das Devedoras ou de qualquer dos Fiadores; ou **(vi)** pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, das Devedoras ou dos Fiadores;
- (vi) caso as Devedoras não realizem a Destinação dos Recursos obtidos com a emissão das respectivas Notas Comerciais, nos termos previstos na Cláusula 3.1 dos respectivos Termos de Emissão;
- (vii) caso as Devedoras contratem empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, conforme deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto caso referida(s) contratação(ões) e/ou outorga(s) não excedam, em valor individual ou agregado, o



montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;

- (viii) caso a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários originários desta Emissão e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pelas próprias Devedoras e/ou por quaisquer de suas Partes Relacionadas (conforme abaixo definido);
- (ix) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras, de qualquer de suas obrigações nos termos dos Termos de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (x) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade dos Termos de Emissão, dos Contratos de Garantia ou de quaisquer das obrigações das Devedoras oriundas dos Termos de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, exceto se, com relação aos Contratos de Garantia e às obrigações correlatas, tenham sido observados os prazos e procedimentos de reforço e substituição indicados em cada um, conforme aplicável; e
- (xi) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo as Devedoras que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações das Devedoras previstas nos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ressalvado que, desde já, resta autorizada, sem a necessidade de deliberação prévia em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para tanto, a cisão parcial da VCA Barreiras com a finalidade exclusiva de retirada da Investmob, detentora, nesta data, de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas de emissão da VCA Barreiras ("Sócia Retirante"), o que abrange a transferência à Sócia Retirante, ou à sociedade resultante da cisão parcial, dos imóveis integrantes dos Empreendimentos Alvo que não integram o objeto da Cessão Fiduciária nesta data.

**7.6** Vencimento Antecipado Não Automático: A Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pelas Devedoras, pelos Fiadores ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, visando a deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático", em conjunto com a Hipótese de Vencimento Antecipado Automático, a(s) "Hipótese(s) de Vencimento Antecipado(s)"):

- (a) falta de cumprimento, pelas Devedoras, no prazo e pela forma devidos, de qualquer



obrigação não pecuniária decorrente dos Termos de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 15 (quinze) Dias Úteis contados da ocorrência de referido descumprimento ou, exclusivamente para as obrigações que tratam do envio de documentos, do recebimento de aviso escrito da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto nos Documentos da Operação, inclusive, se houver, aquelas assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum das Devedoras;

(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(c) descumprimento, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra as Devedoras e/ou os Fiadores, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou caso referido descumprimento, independentemente do valor da obrigação, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias das Devedoras decorrentes da emissão das Notas Comerciais;

(d) redução do capital social das Devedoras e/ou alteração do contrato social das Devedoras que implique a concessão de direito de retirada aos sócios das Devedoras em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações das Devedoras previstas nos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(e) pagamento, pelas Devedoras, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto pelo pagamento **(i)** dos dividendos obrigatórios por lei; **(ii)** dos juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios; **(iii)** desde que a VCA Guanambi esteja em adimplência relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão VCA Guanambi e nos demais Documentos da Operação, os pagamentos de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio que sejam realizados pela VCA Guanambi à VCA Lotear, observado que mencionados recursos que sejam recebidos a esse título pela VCA Lotear e, posteriormente, distribuídos por esta à VCA Construtora, não poderão ser distribuídos por esta última a seus sócios; **(iv)** desde que a VCA Barreiras esteja em adimplência relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão VCA Barreiras e nos demais Documentos da Operação, os pagamentos de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio que sejam realizados pela VCA Barreiras à VCA Lotear, observado que mencionados recursos que sejam recebidos a esse título pela VCA Lotear e, posteriormente, distribuídos por esta à VCA Construtora, não poderão ser distribuídos por esta última a seus sócios; **(v)** desde que a VCA Duque esteja em adimplência relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão VCA Duque e nos demais Documentos da Operação, os pagamentos de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio que sejam realizados pela VCA Duque à VCA Construtora, observado que mencionados recursos que sejam recebidos a esse título pela VCA Construtora não poderão ser



distribuídos por esta a seus sócios; e **(vi)** desde que a VCA Mirai esteja em adimplência relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão VCA Mirai e nos demais Documentos da Operação, os pagamentos de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio que sejam realizados pela VCA Mirai à VCA Construtora, observado que mencionados recursos que sejam recebidos a esse título pela VCA Construtora não poderão ser distribuídos por esta a seus sócios;

(f) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pelas Devedoras e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade das Devedoras de cumprir suas obrigações nos termos dos Termos de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(g) sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle societário das Devedoras e/ou dos Fiadores, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle das Devedoras e/ou dos Fiadores;

(h) alteração ou modificação do objeto social das Devedoras e/ou dos Fiadores, conforme disposto em seus respectivos contratos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas;

(i) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade das Devedoras e/ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações nos termos dos Termos de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(j) não cumprimento, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes"), das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e no *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção");



(k) não cumprimento, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, 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; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ("Legislação Socioambiental");

(l) caso seja verificado, no demonstrativo consolidado anual das Devedoras e/ou dos Fiadores, o patrimônio líquido negativo das Devedoras e/ou dos Fiadores;

(m) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, inconsistentes, enganosas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade das Devedoras de cumprir suas obrigações nos termos dos Termos de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(n) caso as Devedoras não realizem o Reforço de Garantia ou a amortização extraordinária facultativa das respectivas Notas Comerciais para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;

(o) caso a Condição Suspensiva não seja devidamente implementada, em relação a, no mínimo, 70% (setenta por cento) da totalidade dos Contratos Imobiliários referentes aos Empreendimentos Imobiliários VCA Guanambi (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária; e

(p) não observância do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD") equivalente a, no mínimo, 1,20x (um inteiro e vinte centésimos), a ser calculado anualmente pelas Devedoras, e acompanhado pela Securitizadora, conforme método de cálculo descrito abaixo, sendo certo que a primeira apuração deverá considerar, em conjunto, as demonstrações financeiras anuais auditadas das Devedoras e dos Fiadores relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e a última apuração até a respectiva Data de Vencimento das Notas Comerciais e/ou pagamento integral dos valores devidos em virtude das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro:

**ICSD:** calculado a partir da divisão da Geração de Caixa da Atividade no Ano de Referência ("Aref") (conforme definido abaixo) pelo Serviço da Dívida do Aref (conforme definido abaixo), com base em informações registradas nas demonstrações financeiras anuais auditadas das



Devedoras e dos Fiadores, conforme fórmula abaixo, sendo certo que o Aref poderá ou não coincidir com o ano calendário.

**A) GERAÇÃO DE CAIXA DA ATIVIDADE NO Aref**

- (+) EBITDA CONSOLIDADO AJUSTADO do Aref, calculado de acordo com o item (D)
- (-) Despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social apurada no exercício, líquidos de diferimentos

**B) SERVIÇO DA DÍVIDA CONSOLIDADO DAS DEVEDORAS E FIADORES NO Aref**

- (+) Somatório dos 12 meses de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais realizado no Aref
- (+) Somatório dos 12 meses de pagamento dos Juros Remuneratórios no Aref

**C) ÍNDICE DE COBERTURA DO SERVIÇO DA DÍVIDA DAS DEVEDORAS E FIADORES NO Aref**

- (A) / (B)

**D) EBITDA CONSOLIDADO AJUSTADO DAS DEVEDORAS E FIADORES NO Aref**

- (+) Lucro Líquido
- (- ou +) Despesas Financeiras e Receitas Financeiras Líquidas
- (+) Provisão para IR e CS
- (- ou +) Resultado de Itens não Recorrentes após tributos
- (+) Depreciação, Amortização, Exaustão

**7.7** Para os fins deste Termo de Securitização, "Partes Relacionadas" significa: (a) os acionistas ou sócios das Devedoras, dos Fiadores ou de suas subsidiárias; (b) todas e quaisquer sociedades direta ou indiretamente controladoras de, controladas por ou coligadas a qualquer acionista ou sócio das Devedoras, dos Fiadores ou de suas subsidiárias; (c) o administrador das Devedoras, dos Fiadores, suas subsidiárias ou suas controladas ou coligadas; (d) o cônjuge ou parente até o terceiro grau de qualquer acionista, sócio ou administrador das Devedoras, dos Fiadores ou suas subsidiárias; ou (e) qualquer pessoa jurídica que seja controlada, direta ou indiretamente, por qualquer acionista, sócio ou administrador das Devedoras, dos Fiadores ou suas subsidiárias ou seus respectivos cônjuges ou referidos parentes.

**7.8** As Devedoras obrigam-se a comunicar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência, sobre a ocorrência e a data de ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, as Devedoras obrigam-se a enviar à Securitizadora, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável, nos termos do Anexo V aos Termos de Emissão.



**7.9** Na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme quórum e procedimentos previstos neste Termo de Securitização, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese.

**7.10** Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por falta de quórum em primeira e segunda convocações, ou ausência de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e as Devedoras deverão proceder com o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.12 abaixo. Neste caso, a Securitizadora deverá proceder à publicação do correspondente comunicado a respeito da não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira e em segunda convocações e/ou da ausência de quórum de deliberação em primeira e em segunda convocações, assim como do vencimento antecipado das Notas Comerciais, estando isenta da obrigação de proceder a quaisquer novas publicações e/ou convocações de assembleias para deliberar acerca do evento de vencimento antecipado em questão.

**7.11** As Notas Comerciais serão declaradas antecipadamente vencidas **(i)** nas Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, na data da ciência do evento pela Securitizadora; ou **(ii)** nas Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, na data da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberou pela declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, ou, no caso descrito na Cláusula 7.10 acima, na data em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI em questão deveria ter ocorrido, devendo em ambos os casos enviar imediatamente às Devedoras comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida nos Termos de Emissão ("Notificação de Vencimento Antecipado").

**7.12** Caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, as Devedoras obrigam-se a efetuar o pagamento na Conta do Patrimônio Separado do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais ou do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, acrescido (i) da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI da respectiva série, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento; (ii) de eventuais despesas devidas pelo Patrimônio Separado dos CRI, e encargos moratórios devidos, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos termos dos Termos de Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do envio da Notificação de Vencimento Antecipado, sob pena de, não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos nos Termos de Emissão ("Valor de Vencimento Antecipado").

**7.13** A Securitizadora utilizará obrigatoriamente os recursos referentes ao pagamento do Valor de Vencimento Antecipado depositados na Conta do Patrimônio Separado, pelas Devedoras,



para realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS**

**8.1** Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido nos Termos de Emissão e neste Termo de Securitização, assim como o valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, a remuneração das Notas Comerciais, os fundos de despesas, fundos de reserva e os fundos de obras previstos nos respectivos Termos de Emissão e neste Termo de Securitização, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelas Devedoras, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, encargos moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos Titulares dos CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes dos Termos de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas, em favor da Securitizadora, as garantias abaixo descritas.

**8.1.1** Cessão Fiduciária. Sem prejuízo das demais garantias previstas nos Termos de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída, parcialmente sob Condição Suspensiva, a cessão fiduciária de determinados direitos creditórios de titularidade das Devedoras, decorrentes da comercialização, presente ou futura, de unidades autônomas e/ou lotes, conforme aplicável a cada uma das Devedoras, integrantes dos empreendimentos imobiliários descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, decorrentes de contratos imobiliários já formalizados e/ou a serem formalizados entre as Devedoras e os respectivos adquirentes ("Adquirentes" e "Contratos Imobiliários", respectivamente), bem como a todos e quaisquer direitos oriundos da ou relacionados às Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Direitos Creditórios Imobiliários"), bem como quaisquer recursos depositados ou que venham a ser depositados em tais contas, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive aqueles decorrentes dos Investimentos Permitidos (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), sendo certo que os todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser depositados e transitar nas Contas Vinculadas ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas" e, em conjunto com os Direitos Creditórios Imobiliários, os "Créditos Cedidos Fiduciariamente" e, como um todo, "Cessão Fiduciária"), de acordo com os termos e condições previstos no "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva em Garantia e*



*Outras Avenças*", a ser celebrado entre as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária").

**8.1.1.1** Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária sobre parte dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pela VCA Guanambi, oriundos dos Contratos Imobiliários identificado no Anexo VI ao Contrato de Cessão Fiduciária, será constituída sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, estando sua eficácia condicionada à obtenção de anuência de cada um dos Adquirentes que figura como contraparte nos mencionados Contratos Imobiliários ("Condição Suspensiva").

**8.1.1.2** A Condição Suspensiva deverá ser implementada, em relação a, no mínimo, 70% (setenta por cento) da totalidade dos Contratos Imobiliários referentes aos Empreendimentos Imobiliários VCA Guanambi (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, sob pena de configuração da Hipótese de Vencimento Antecipado prevista na Cláusula 7.6, alínea (o), acima, sendo certo que, nos termos previstos no Termo de Emissão VCA Baron, a VCA Baron deverá enviar os documentos que evidenciam a implementação da Condição Suspensiva à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua implementação.

**8.1.1.3** No âmbito da Operação de Securitização, será contratado o Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento.

**8.1.1.4** Nos termos do Contrato de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o Relatório de Monitoramento.

**8.1.1.5** Nos termos previstos nos Termos de Emissão, a fim de viabilizar a disponibilização do Relatório de Monitoramento acima indicado, as Devedoras deverão fornecer ao Agente de Monitoramento toda a documentação que se faça necessária à confecção de referido documento até o dia 5 (cinco) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, conforme indicado no Contrato de Monitoramento.

**8.1.2** Alienação Fiduciária de Quotas. Sem prejuízo das demais garantias previstas nos Termos de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída a garantia de alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das Devedoras e dos direitos econômicos delas decorrentes, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a VCA Construtora, a VCA Lotear e a Investmob, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente).



**8.1.3** Fiança: Cada Fiador aceitou os Termos de Emissão e obrigou-se, na qualidade de Fiador e principal pagador, pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas de forma irrevogável e irretroatável, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e nos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), responsabilizando-se, solidariamente com as Devedoras, pelo fiel e exato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ("Fiança" e, em conjunto com as Garantias Reais, as "Garantias").

**8.1.4** Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem das Devedoras, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.3 acima, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento pelas Devedoras.

**8.1.4.1.** Caso o montante do Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo até a quitação total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso insuficiente, com recursos retidos da Integralização da Segunda Série, ou, em último caso, com recursos próprios das Devedoras, mediante transferência bancária a ser realizada pelas Devedoras para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o conseqüente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

**8.1.4.2.** A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.

**8.1.4.3.** Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

**8.1.4.4.** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos às Devedoras, acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

**8.1.5** Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem das Devedoras, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, conforme Cláusula 4.3 acima, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da



Emissão e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pelas Devedoras.

**8.1.5.1.** Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso insuficiente, com recursos retidos da Integralização da Segunda Série, ou, em último caso, com recursos próprios das Devedoras, mediante transferência bancária a ser realizada pelas Devedoras para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o conseqüente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

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

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

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

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

**8.1.5.6.** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra as Devedoras 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 das Devedoras no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.



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

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

**8.1.6** Fundo de Obras: a Securitizadora constituirá, por conta e ordem das Devedoras, conforme Cláusula 4.3 acima, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo e liberados às Devedoras nos termos da Cláusula 4.4 acima.

**8.1.7.1** A verificação da suficiência do montante retido no Fundo de Obras será de responsabilidade do Agente de Medição, que deverá, em cada Relatório de Medição, verificar referida informação, o que ocorrerá no máximo a cada dois meses, em cada Data de Medição.

**8.1.7.2** Caso o montante retido no Fundo de Obras fique, a qualquer tempo até a quitação total das Obrigações Garantidas, inferior ao valor necessário para o pagamento dos custos necessários para a conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo, conforme indicado no Relatório de Medição ("Custo Remanescente de Obras"), este deverá ser recomposto com recursos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou com recursos retidos da Integralização da Segunda Série, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, e, caso tais recursos sejam insuficientes ou caso não ocorra a Integralização da Segunda Série à época, com recursos próprios das Devedoras, mediante transferência bancária a ser realizada pelas Devedoras para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o conseqüente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

**8.1.7.3** Os valores decorrentes do Fundo de Obras enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

**8.2** Disposições Comuns às Garantias. Para os fins de interpretação e aplicação das disposições previstas nesta Cláusula Oitava, deve ser observado o seguinte :

(i) resta, desde já, consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, uma vez constituída a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou créditos fiduciários, entre outros, em razão das referidas Garantias, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da respectiva



fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista em lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total;

(ii) fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste Termo e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza;

(iii) as Partes, desde já, concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada Garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para a satisfação das Obrigações Garantidas;

(iv) a excussão de nenhuma das Garantias ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes;

(v) as Garantias são um direito contínuo e, em especial, mas sem limitações, não são e nem deverão ser consideradas satisfeito por qualquer dispensa ou pagamento intermediário referente a quaisquer obrigações ou por qualquer acerto de contas entre a Securitizadora e as Devedoras;

(vi) as Garantias continuarão em pleno vigor e efeito independentemente da não validade ou inexecutibilidade de qualquer outro documento ou questão que possa de outra forma exonerar as Devedoras; e

(vii) as Partes concordam que correrão por conta das Devedoras todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora para (a) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias; (b) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; (c) a formalização das Garantias; e (d) o pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias.

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



Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias.

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

**8.3** Razão Mínima de Garantia: A partir da primeira Data de Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis antes de cada data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais ("Data de Verificação"), a Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Monitoramento e nos recursos depositados nas Contas Vinculadas e na Conta do Patrimônio Separado, o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão Mínima de Garantia"):

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq 130\%$$

onde,

- (a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário, Créditos Cedidos Fiduciariamente trazidos a valor presente pela taxa da operação, (i) que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus; e (ii) que decorram de Contratos Imobiliários adimplentes e com parcelas em atraso de no máximo 60 (sessenta) dias, regularmente formalizados por seus signatários;
- (b) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI, representado pelo Valor Nominal Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a respectiva Data de Verificação, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora em cada Data de Verificação, sendo certo que, exclusivamente para o período compreendido entre a Data de Integralização da Primeira Série e a Data de Integralização da Segunda Série, para fins do cálculo do Saldo Devedor dos CRI deverá ser acrescido o montante correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

**8.3.1** Recomposição da Razão Mínima de Garantia. Caso seja verificado em determinada Data de Verificação o não atendimento da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão optar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora informando sobre o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, por (a) realizar o reforço da Cessão Fiduciária, por meio da apresentação de direitos creditórios oriundos de outros contratos de



natureza imobiliária celebrados com os Adquirentes do Imóveis e/ou com quaisquer outros adquirentes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Devedoras, pelos Fiadores e/ou por quaisquer sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (“Novos Contratos Imobiliários”), de modo a recompor os fluxos decorrentes dos respectivos Contratos Imobiliários, cujos direitos creditórios deixaram de ser considerado Créditos Elegíveis e, por consequência, restabelecer a Razão Mínima de Garantia, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; ou (b) realizar a amortização extraordinária facultativa de uma ou mais Notas Comerciais, de acordo com os procedimentos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 6.5 dos respectivos Termos de Emissão, e conseqüentemente a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, em montante suficiente para que, após a efetiva amortização extraordinária das Notas Comerciais, com a conseqüente Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e redução do Saldo Devedor dos CRI, a Razão Mínima de Garantia seja restabelecida, observado que referida amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais deverá ser concluída no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que as Devedoras optarem pelo procedimento previsto neste item (b).

**8.3.2.1.** Nos termos previstos no item (a) da Cláusula 8.3.1 acima, caso as Devedoras optem pela realização do Reforço de Garantia, de modo a formalizar a cessão fiduciária sobre os Novos Contratos Imobiliários e a conseqüente exclusão, substituição e/ou complementação, conforme o caso, dos Contratos Imobiliários cujos direitos creditórios deixaram de ser considerados Créditos Elegíveis, as Devedoras se obrigam a enviar para a Securitizadora, com cópia para o Agente de Monitoramento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data que as Devedoras optarem pelo Reforço de Garantia (a) planilha com a relação dos Novos Contratos Imobiliários, incluindo, sem limitação, as contrapartes e os valores dos referidos novos contratos; e (b) a cópia digital de cada Novo Contrato Imobiliário formalizado com os respectivos novos Adquirentes.

**8.3.2.2.** No prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos documentos mencionados nos subitens (a) e (b) da Cláusula 8.3.2.1 acima, a Securitizadora deverá verificar se os contratos apresentados possuem prazos e valores compatíveis com os Contratos Imobiliários excluídos, substituídos e /ou complementados, conforme o caso. Caso a Securitizadora verifique que os Novos Contratos Imobiliários apresentados pelas Devedoras possuem prazos e valores compatíveis com os Contratos Imobiliários excluídos, substituídos e/ou complementados, conforme o caso, esta deverá notificar as Devedoras para que, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida notificação, independentemente de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, (i) providenciem a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, substancialmente nos termos do modelo previsto no Anexo II a do Contrato de Cessão Fiduciária, para formalizar a constituição da cessão fiduciária sobre os direitos creditórios oriundos dos Novos Contratos Imobiliários, (ii) procedam com o registro do referido aditamento no Cartório de RTD, e (iii) procedam com a notificação dos Adquirentes dos Novos Contratos Imobiliários apresentados pelas Devedoras, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.



## CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

**9.1** Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários ou em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), e da própria Emissora, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

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

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

**9.4** Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos 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 das Devedoras, conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

**9.5** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e 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; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Termos 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; **(iv)** nos termos da Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis,



inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e disponibilizar em seu website para consulta do Agente Fiduciário o relatório indicado na Cláusula 9.2 acima; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e às Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos Titulares dos CRI, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável da pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI; **(x)** após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu website para consulta do Agente Fiduciário e dos Titulares dos CRI; **(xi)** cumprir as normas e condutas aplicáveis à Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e do Código ANBIMA; **(xii)** fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM; e **(xiii)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições do presente Termo de Securitização.

**9.6** A substituição dos auditores independentes deverá ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, à B3 e à CVM.

**9.7** 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, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 90 (noventa) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM.

**9.8** 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.

**9.9** A Emissora neste ato declara que:

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



- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (h) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**9.9.1.** 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 DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**10.1** Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, lastro para os CRI ("Regime Fiduciário").



**10.1.1** O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei 14.430.

**10.2** Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários será destinada mensalmente à Conta do Patrimônio Separado, para fins de pagamento dos CRI, de modo que permanecerá separado e segregado do patrimônio comum da Emissora, até que haja a integral quitação das Obrigações Garantidas.

**10.3** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

**10.4.1** Administração do Patrimônio Separado A Emissora elaborará e publicará e compromete-se a encaminhar para o Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus registros financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

**10.4.2** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 120 dias após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano na forma do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60.

**10.5** Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (a) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da



Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

**10.6** Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pelas Devedoras, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Devedoras sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**10.6.1** A Taxa de Administração (conforme definido abaixo) será devida pelas Devedoras, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

**10.6.2** Sobre os valores em atraso devidos pelas Devedoras à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**10.7** Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos decorrentes do pagamento das Notas Comerciais e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado;
- (b) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (c) Remuneração em atraso dos CRI, se houver;
- (d) Remuneração dos CRI;
- (e) Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- (f) Amortização dos CRI;
- (g) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (h) Recomposição do Fundo de Obras; e
- (i) Os recursos remanescentes deverão ser destinados à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou ao Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, conforme termos e condições previstos nos respectivos Termos de Emissão e neste Termo de Securitização.

**10.7.1** Caso na respectiva Data de Pagamento não haja na Conta do Patrimônio Separado, quando consideradas em conjunto, recursos suficientes para o pagamento integral da parcela vincenda de Remuneração e Amortização Programada, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos e, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Reserva, as Devedoras deverão aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da notificação que lhe for



enviada pela Securitizadora nesse sentido, mas, em qualquer caso, de forma a cumprir com as datas de pagamento previstos no **Anexo II** deste Termo de Securitização, sob pena de configuração de hipótese de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, e conseqüentemente Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, por descumprimento de obrigação pecuniária.

**10.7.2** Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, para a Conta de Livre Movimentação ou outra conta a ser oportunamente indicada pelas Devedoras, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

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

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

**10.10** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI especificamente convocada para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira ou segunda convocação, conforme parágrafo §1º do artigo 26 da Resolução CVM 60, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI conforme o artigo 30 da Lei 14.430. Na Assembleia Especial de Titulares dos 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 dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI acima prevista não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma dos § 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430.



**10.11** Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

**10.11.1** Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante as Devedoras, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Investimentos Permitidos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, desde que expressamente observado o disposto no item 10.11 acima.

**10.12** A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 10.11 acima;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 12 abaixo; ou
- (iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento e conte com a concordância da Securitizadora, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 12 abaixo.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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



- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme consta no **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (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 das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no **Anexo VI** a este Termo;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou as Devedoras e/ou os Fiadores que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (h) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Títulos e Documentos competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação; e
- (i) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de verificar a veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos



CRI;

**(b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

**(c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias, 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)** notificar, conforme o caso, a Emissora e as Devedoras, a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

**(f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

**(g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

**(h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda 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 Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre sua substituição;

**(j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

**(k)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

**(l)** informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

**(m)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante



informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

**(n)** disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, através de seu website;

**(o)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

**(p)** fornecer à Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, 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 dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

**(r)** comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

**(s)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

**(t)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17; e

**(u)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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



**11.4** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais), sendo devido devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou pelas Devedoras a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

**11.4.1** Em caso de inadimplemento, pelas Devedoras, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”.

**11.4.2** As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

**11.4.3** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que as Devedoras assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.



**11.4.4** A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

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

**11.4.6** As parcelas citadas nesta Cláusula 11.4 poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

**11.4.7** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso estarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**11.4.8** As Devedoras e/ou a Securitizadora, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelas Devedoras, os Titulares dos CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pelas Devedoras. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pelas Devedoras. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função,



decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou as Devedoras, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou às Devedoras e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**11.4.9** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida das Devedoras, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**11.4.10** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pelas Devedoras ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

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

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



**11.7** Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.6 e/ou 11.8 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

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

**11.11** Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

**11.13** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI, as Devedoras e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

**11.14** 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 – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**12.1** Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 12.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

**12.2** Convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI: Em até 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 convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma do §1º do artigo 26 da Resolução CVM 60, para fins de deliberação da liquidação, das novas normas ou regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**12.2.1** Forma de Convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**12.2.2** Quórum de Deliberação. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, para primeira convocação ou em segunda convocação, será válida por maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM nº 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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



**12.3** Liquidação do Patrimônio Separado. Neste cenário, o Agente Fiduciário ou a nova securitizadora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

**12.3.2** A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

**12.4** Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para administrá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

**12.4.1** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 2 (dois) Dias Úteis.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI**

**13.1** Assembleia Especial de Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, preferencialmente à distância, conforme autorizado pela Resolução CVM 60 e, no que couber a Resolução CVM 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**13.1.1** Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI deliberar sobre:



I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;  
II – alterações nos Termos de Emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.1.3. abaixo;  
III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e  
IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

**13.1.3** O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de outras entidades autorreguladoras; b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; c) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo; ou d) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

**13.2** Convocação: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**13.3** Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deve ser disponibilizada pela Securitizadora na página de rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

**13.3.1** A disponibilização acima será realizada uma única vez, sendo certo que, não havendo quórum para instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma única nova publicação para a instalação em segunda convocação. Contudo, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares dos



CRI mencionada no inciso I da Cláusula 13.1.1 acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

**13.3.2** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de assembleia gerais deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei 14.430.

**13.4** Antecedência e conteúdo da Convocação: Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada mediante edital publicado na forma da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização, com, pelo menos, (i) 20 (vinte) dias de antecedência, em primeira convocação, e (ii) 8 (oito) dias de antecedência, em segunda convocação, contados da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular dos CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

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



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

**13.6.1** Legislação Aplicável: As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, deve ser aplicado, de forma subsidiária, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**13.7** Instalação: A Assembleia Especial de Titulares dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, em primeira e em segunda convocação.

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

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

**13.9.1** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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



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

**13.10** Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (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, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

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

**13.12** Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**13.13** Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da Amortização Programada dos CRI; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, dos Juros Remuneratórios dos CRI, da Amortização Programada dos CRI e do Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento dos CRI (iv) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (v) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vi) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI; (vii) às previsões referentes à Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI; (viii) renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*wavier*); e (ix) pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais, deverão ser aprovadas, em primeira convocação e segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à



insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**13.14** Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

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

**13.16** Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, as Devedoras), para participar das Assembleias Especiais 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, as Devedoras e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

**13.17** Atas da Assembleia Especial de Titulares dos CRI e Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverão indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu e devem ser encaminhadas à CVM via Fundos.net, e publicadas no website da Emissora.

**13.18** Dispensa: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração



no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

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

### **14.1 Despesas da Emissão:**

(i) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (b) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.

(a) taxa de administração no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos 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 à Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, 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 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;

(b) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. 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 Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pelas Devedoras 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 das Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, condições precedentes e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da Data da Emissão dos CRI pelo IPCA, 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;



(c) as despesas mencionadas nas alíneas (a) e (b) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração descrita na Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização.

(iii) Remuneração da Instituição Custodiante. A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (i) Registro das CCI. Será devido, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3, o pagamento único no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro; (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro, e; (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez 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. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro das CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

a) As parcelas devidas à Instituição Custodiante serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. As parcelas citadas acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.



- b) Os valores devidos à Instituição Custodiante, poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.
- c) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.
- d) A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora das CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora das CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.
- e) Caso a Emissão seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devido pelas Devedoras a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.
- (iv) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (v) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (vi) 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;



- (vii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (viii) 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, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (ix) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (x) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xi) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xiii) todos e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleias Especial 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;
- (xiv) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado, 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;
- (xv) 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;
- (xvi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (xvii) 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, realização



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

(xviii) 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;

(xix) 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;

(xx) 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;

(xxi) 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;

(xxii) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares dos CRI;

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

(xxiv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, ora descritas no **Anexo VIII** do presente Termo.

**14.2** Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens da Cláusula 14.1 acima, e tais despesas não sejam pagas pelas Devedoras, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pelas Devedoras, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI detido por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail ("Obrigações de Aporte").

**14.2.1** Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte 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 este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.



**14.3** Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

**14.3.2** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**14.4** Custos Extraordinários: 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 dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**14.5** Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora às Devedoras em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

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

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

### **15.1.1** Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 dias (trezentos e sessenta): alíquota de 20,00% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido,



gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015 (“IN RFB 1.585/15”). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% (quinze por cento) e adicional de 10,00% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00% (nove por cento) (Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988).

Regra Geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4,00% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% (quinze por cento) e adicional de 10,00% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de: (i) 15,00% (quinze por cento) para as pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, alínea “a” da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023).

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), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, inciso II, da IN RFB 1.585/15. A retenção do imposto na



fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

### **15.1.2** Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373/14"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira (artigo 85, § 4º, da IN RFB 1.585/15); e (ii) aos demais investidores, há dois regimes tributários possíveis: o primeiro regime é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiros de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, qual seja a Resolução CMN 4.373/14 e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF. Em ambos os regimes, há regras tributárias específicas para os "rendimentos" e para os "ganhos de capital" auferidos pelo investidor não residente.

Assim, quanto ao primeiro regime (aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da Resolução CMN 4.373/14 e não estejam em JTF), os rendimentos decorrentes do CRI ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 88 e 89, II da IN RFB 1.585/15). Já para os ganhos de capital – neste mesmo regime – auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, há argumentos relevantes para que se considerem ganhos isentos de tributação sobre a renda (artigo 81, §1º da Lei nº 8.981/1995). Apesar disso há risco de as autoridades fiscais entenderem que, neste caso, não se aplica o regime de ganhos de capital, mas sim de "rendimentos" de renda fixa realizados fora de bolsa – sujeitos à alíquota de 15% (quinze por cento) de IRRF – como já se manifestaram por meio do Ato Declaratório RFB nº 60/2000.

Por outro lado, no segundo regime (aplicável aos investidores em JTF), os rendimentos decorrentes de CRI estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento realizado – tal como previsto para investidores residentes no Brasil (artigo 99 da IN RFB 1.585/15): (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 inteiro e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Neste mesmo regime, os ganhos de capital decorrentes da alienação de CRI estão, via de regra, sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) (artigo 745, §4º do



Decreto nº 9.580/2018), embora haja argumentos para sustentar que esses itens de renda são, em verdade, “rendimentos”, sujeitos à tributação pelas alíquotas regressivas ora mencionadas.

É considerado JTF o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete 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 beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

Em paralelo, há, ainda, previsão específica de alíquota zero de IRRF aplicável tanto aos rendimentos quanto aos ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI, caso produzidos por CRIs (i) adquiridos a partir de 01 de janeiro de 2011, que (ii) tenham sido objeto de distribuição pública por pessoa jurídica de direito privado não-financeiras, (iii) sejam remunerados por taxa de juros pré-fixadas, vinculada a índice de preço ou à TR (vedada a pactuação total ou parcial de taxa de juros pós fixada), (iv) apresentem prazo médio ponderado superior a quatro anos na data de sua emissão, (v) vedem a sua recompra pelo emissor ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador nos dois primeiros anos após a sua emissão e à liquidação antecipada por meio de resgate ou pré-pagamento, salvo na forma a ser regulamentada pelo CMN, (vi) não contem com compromisso de revenda assumido pelo comprador, (vii) tenham prazo de pagamento periódico de rendimentos, se existente, com intervalos, de no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, (viii) estejam comprovadamente registrados em sistema devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários; e (ix) contem com procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, ao desenvolvimento e à inovação (artigo 92, § 3º da IN RFB 1.585/15).

### **15.1.3** Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

**15.1.4** Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“IOF/Câmbio”): Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto 6.306/07”), e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.



**15.1.5** Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos"): As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/07, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE**

**16.1** Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de assembleia geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**16.2** As publicações das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI serão realizadas na forma da Cláusula Décima Terceira acima.

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

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

**16.5** As Partes declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018 ("LGPD"), conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Oferta, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste Termo; e (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à



proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

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

**17.1** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, bem como registrados na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES**

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

Para a Emissora

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

CEP 04.538-001– São Paulo/SP

At: Nathalia Machado e Amanda Martins

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

Telefone: 00 55 113045-8808

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo, SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [corporate@vortex.com.br](mailto:corporate@vortex.com.br)

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS**



**19.1** Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

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

**(c)** Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes



decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

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

**(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** 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 sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

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

**(h) A Importância de uma Equipe Qualificada:** A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento



técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a sua capacidade de geração de resultado.

**(i) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis:** A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

**(j) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:** O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como agente escriturador, agente de liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os investidores dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

**(k) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras:** Os CRI são lastreados pela CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais pelas Devedoras, e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nos Termos de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja



suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

**(l)** Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no website de relações com investidores da Emissora.

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

**(n)** Risco da capacidade das Devedoras de honrar suas obrigações: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras de honrar as suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso as Devedoras não tenham recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais. As Devedoras poderão não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos das Devedoras não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade das Devedoras no mercado. Caso isso ocorra, as Devedoras poderão necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que as Devedoras tenham que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios das Devedoras.

**(o)** Riscos Relativos às Devedoras e Fiadores: Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito das Devedoras e dos Fiadores e, em função das solidariedades, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade das Devedoras e dos Fiadores deixarem de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta nos Termos de Emissão. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos



Imobiliários e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se as Devedoras e os Fiadores não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações poderá haver falta de recursos para pagar os CRI. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte das Devedoras e aos Fiadores e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito das Devedoras e Fiadores. Saliente-se que as Devedoras e os Fiadores, nos termos da legislação aplicável não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento destas.

**(p)** Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a elas aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais. Não há garantia que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Sendo assim, caso as Devedoras não cumpram com qualquer obrigação assumida no âmbito das Notas Comerciais, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

**(q)** Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de 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.

**(r)** Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**(s)** Risco em Função do Rito de Registro Automático da Oferta: A Emissão, distribuída nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela CVM, podendo a CVM, caso analise posteriormente a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e



procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelas Devedoras e pelos Coordenadores não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos ANBIMA, após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, as Devedoras, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão prévia pela CVM ou pela ANBIMA.

**(t)** Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

**(u)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

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

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

**(x)** O risco de crédito das Devedoras pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do



Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade das Devedoras em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelas Devedoras poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

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

**(z)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada nos meses de abril de 2024 a junho de 2024, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado às Devedoras, aos Fiadores e aos Empreendimentos Alvo. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

**(aa)** A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes, estabelecidas nos Termos de Emissão, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento das Condições Precedentes estabelecidas nos Termos de Emissão. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

**(bb)** Risco relacionado à guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: No curso da Emissão, caberá às Devedoras a guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, de modo que, caso ocorra qualquer deterioração de mencionados documentos comprobatórios, pode haver impacto negativo sobre a arrecadação e, sobretudo, possibilidade de cobrança judicial e/ou extrajudicial, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por conseguinte, sobre a segurança adicional representada pela Cessão Fiduciária.

**(cc)** Risco da Suficiência das Garantias: Não há como garantir que no caso de execução das Garantias a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento das Titulares dos CRI. Não há



como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que (a) a garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias em favor de terceiros, bem como por credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência e (b) as informações patrimoniais disponibilizadas pelas Devedoras e pelos Fiadores podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas dos mesmos. Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição as referidas garantias.

**(dd)** Risco relacionado à ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que há contratos já formalizados que ainda não foram registrados nos cartórios competentes e, por outro lado, há, também, contratos de garantia que ainda serão formalizados. Os prazos para obtenção dos referidos registros e/ou formalização dos referidos contratos se encontram especificados nos respectivos instrumentos. Contudo, há o risco de (i) atrasos para a obtenção de registros dado à burocracia e exigências cartorárias, e/ou (ii) atrasos para a devida formalização das referidas garantias.

**(ee)** Risco da não implementação da Condição Suspensiva e da consequente não constituição da Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários: Nos termos do artigo 121 e 125 do Código Civil, a eficácia da Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários está condicionada à implementação da Condição Suspensiva e, caso tal condição suspensiva não seja implementada, a Cessão Fiduciária não se tornará plenamente eficaz, de modo que os Titulares dos CRI não poderão contar com referida garantia para a satisfação dos seus créditos, caso venha a ser necessário.

**(ff)** Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

**(gg)** Risco de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora: O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em emissões da Emissora. Uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelas Devedoras, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, eventualmente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares da outra eventual emissão.



**(hh)** As atividades das Devedoras estão sujeitas à regulamentação ambiental, o que pode vir a aumentar o custo das Devedoras e limitar o desenvolvimento de seus negócios ou, de outra forma, afetar adversamente as suas atividades. As operações das Devedoras estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As normas ambientais podem acarretar atrasos nos projetos desenvolvidos ou, ainda, fazer com que as Devedoras incorram em custos significativos para seu cumprimento. Além disso, a legislação ambiental pode proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente protegidas ou sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as Devedoras. Adicionalmente, existe ainda a possibilidade das leis de zoneamento e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno, bem como antes e durante o desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que pode resultar em atrasos e modificações no objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios das Devedoras e resultados estimados. Tais riscos podem vir a comprometer a eficiência operacional e/ou econômico/financeira das Devedoras, podendo prejudicar o pagamento dos Créditos Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

**(ii)** As obrigações da Emissora constantes dos Termos de Emissão estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado. Os Termos de Emissão estabelecem hipóteses que ensejam o vencimento antecipado das obrigações das Devedoras. Não há garantias de que as Devedoras e/ou os Fiadores terão recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações. Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades das Devedoras. Nesta hipótese, não há garantias que a Securitizadora receberá a totalidade ou mesmo parte do seu investimento, podendo ocasionar prejuízos financeiros sobre os CRI, que são lastreados nas Notas Comerciais. Adicionalmente, mesmo que os investidores recebam os valores devidos em virtude do vencimento antecipado, não há qualquer garantia de que existirão, no momento do vencimento antecipado, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes às Notas Comerciais. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso as Notas Comerciais fossem liquidadas apenas na data de seu vencimento.

**(jj)** Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais e da Remuneração dos CRI: Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base no IPCA, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das respectivas datas de pagamento. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração dos CRI serão feitos com base em tal índice, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de



Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. Em razão disso, o IPCA, índice utilizado para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao respectivo Titular de CRI poderá ser menor do que o IPCA divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

**(kk)** Risco de Distribuição Parcial. No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial dos CRI inicialmente ofertados. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência e a Devedora poderá não ter recursos suficientes para a consecução de seus projetos, podendo afetar negativamente o desenvolvimento de suas atividades e, conseqüentemente, trazer prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

**(ll)** Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais representam os Créditos Imobiliários. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

**(mm)** Risco de Concentração das Devedoras e dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, apenas pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que elas estão inseridas são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento das Devedoras pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

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

## **CLAUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

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



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

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

**20.4** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil. Reitera-se que o presente Termo, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

**20.5** As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**20.6** 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, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

**20.8** Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo.

**20.8.1.** Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.



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

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

**21.2** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO E LEI APLICÁVEL**

**22.1** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Termo, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**22.2** Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

**22.3** 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 em formato digital.

São Paulo, 25 de junho de 2024.

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

*(Assinaturas seguem na próxima página)*



*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 105ª (Centésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VCA Baron Connect Guanambi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pela VCA Baron Connect Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pela VCA Duque Du L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)*

## CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by  
Amanda Regina Martins Ribeiro  
Assinado por AMANDA REGINA MARTINS  
CPF: 4339518322  
Papel: Diretora  
Data Hora da Assinatura: 26/06/2024 | 23:11:01 BRT  
ICP-Brasil, OU: AC OAB  
C: BR  
Emissor: AC OAB OJ

Nome: Amanda Regina Martins Ribeiro  
Cargo: Diretora

## VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by  
Pedro Paulo Farne D'Amoed Fernandes de Oliveira  
Assinado por PEDRO PAULO FARNE D'AMOED FERNANDES DE OLIVEIRA 950837702  
CPF: 950837702  
Papel: Procurador  
Data Hora da Assinatura: 27/06/2024 | 14:34:15 BRT  
ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC Certsign RFB 05

Nome: Pedro Paulo Farne D'Amoed  
Fernandes de Oliveira  
Cargo: Procurador

DocuSigned by  
José Eduardo Gamboa Junqueira  
Assinado por JOSÉ EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA 420020850  
CPF: 420020850  
Papel: Procurador  
Data Hora da Assinatura: 26/06/2024 | 23:14:29 BRT  
ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC SERASA RFB V3

Nome: José Eduardo Gamboa  
Junqueira  
Cargo: Procurador



**ANEXO I**  
**CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 01</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> <b>São Paulo/SP, 25 de junho de 2024</b>	
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> "), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na ROD BR 030 KM 09 Zona Rural, s/n, Fazenda Corredor, CEP 46.430-000, na cidade de Guanambi, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 44.317.282/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205094109 (" <u>VCA Guanambi</u> ").					
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída a Fiança, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas.					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O " <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da VCA Baron Connect Guanambi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrada nesta data entre a VCA Guanambi, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento (" <u>Termo de Emissão VCA Guanambi</u> "), por meio da qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Guanambi (" <u>Notas Comerciais VCA Guanambi</u> ").					
<b>6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS NOTAS COMERCIAIS VCA GUANAMBI:</b> R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente às 4.000 (quatro mil) Notas Comerciais VCA Guanambi.					
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:</b> Empreendimento imobiliário identificado como "Empreendimento Imobiliário VCA Guanambi", conforme descrito na Tabela 1 do Anexo II do Termo de Emissão VCA Guanambi.					
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>					
8.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL			As Notas Comerciais VCA Guanambi terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias, vencendo-se,		



	portanto, em 18 de junho de 2029 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
8.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Guanambi ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Guanambi será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Aniversário (ambos os termos conforme definidos no Termo de Emissão VCA Guanambi) imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais VCA Guanambi será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Guanambi (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão VCA Guanambi.
8.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais VCA Guanambi ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,70% (oito inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Juros Remuneratórios</u> " ou " <u>Remuneração</u> "), sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais VCA Guanambi imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão VCA Guanambi.
8.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais VCA Guanambi, Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado



	Compulsório ou Resgate Antecipado Facultativo (conforme definidos nos no Termo de Emissão VCA Guanambi), conforme o caso, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> ao Termo de Emissão VCA Guanambi.
8.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
8.6. ENCARGOS	Multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 02				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 25 de junho de 2024	
SÉRIE	Única	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Rua Coronel Magno, nº 586, Lote P/01 E P02 Quadra02 Loteamento Par Ana Amelia, Centro, CEP 47.800-154, na cidade de Barreiras, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 44.678.362/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205129506 (" <u>VCA Barreiras</u> ").					
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída a Fiança, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas;					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O " <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Baron Connect Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrada nesta data entre a VCA Barreiras, a Emissora e os Fiaidores, conforme definido em referido instrumento (" <u>Termo de Emissão VCA Barreiras</u> "), por meio da qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Barreiras (" <u>Notas Comerciais VCA Barreiras</u> ").					
<b>6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS NOTAS COMERCIAIS VCA BARREIRAS DA PRIMEIRA SÉRIE:</b> R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), na Data de Emissão,					



correspondente às 8.000 (oito mil) Notas Comerciais VCA Barreiras da Primeira Série.	
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO ALVO:</b> Empreendimento imobiliário identificado como "Empreendimento Imobiliário VCA Barreiras", conforme descrito na Tabela 1 do Anexo II do Termo de Emissão VCA Barreiras.	
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
8.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	As Notas Comerciais VCA Barreiras terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias, vencendo-se, portanto, em 18 de junho de 2029 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
8.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Barreiras da primeira série (" <u>Notas Comerciais VCA Barreiras da Primeira Série</u> ") ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Barreiras da Primeira Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Barreiras da Primeira Série, ou da Data de Aniversário (ambos os termos conforme definidos no Termo de Emissão VCA Barreiras) imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais VCA Barreiras da Primeira Série será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Barreiras da Primeira Série, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão VCA Barreiras.
8.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais VCA Barreiras da Primeira Série ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,70% (oito inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Juros Remuneratórios</u> " ou " <u>Remuneração</u> "), sob o regime de capitalização composta, calculados de forma



	exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Barreiras da Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais VCA Barreiras da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão VCA Barreiras.
8.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais VCA Barreiras, Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Compulsório ou Resgate Antecipado Facultativo (conforme definidos no Termo de Emissão VCA Barreiras), conforme o caso, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> ao Termo de Emissão VCA Barreiras.
8.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
8.6. ENCARGOS	Multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 03</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 25 de junho de 2024</b>	
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	03	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Olivia Flores, nº 1265, 3º andar, sala 20, Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 43.510.168/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE					



29205027703, neste ato representada na forma de seu contrato social (" <u>VCA Duque</u> ").	
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas;	
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O " <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Duque Du L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrada nesta data entre a VCA Duque, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento (" <u>Termo de Emissão VCA Duque</u> "), por meio da qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Duque (" <u>Notas Comerciais VCA Duque</u> ").	
<b>6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS NOTAS COMERCIAIS VCA DUQUE DA PRIMEIRA SÉRIE:</b> R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente às 18.000 (dezoito) mil Notas Comerciais VCA Duque da Primeira Série.	
<b>7.1 IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO ALVO:</b> Empreendimento imobiliário identificado como "Empreendimento Imobiliário VCA Duque", conforme descrito na Tabela 1 do Anexo II do Termo de Emissão VCA Duque.	
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
8.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	As Notas Comerciais VCA Duque terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias, vencendo-se, portanto, em 18 de junho de 2029 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
8.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Duque da primeira série (" <u>Notas Comerciais VCA Duque da Primeira Série</u> ") ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Duque da Primeira Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Duque da Primeira Série, ou da Data de Aniversário (ambos os termos conforme definidos no Termo de Emissão VCA Duque) imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais VCA Duque da Primeira Série será automaticamente incorporado ao



	Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Duque da Primeira Série, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão VCA Duque.
8.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais VCA Duque da Primeira Série ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,70% (oito inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Juros Remuneratórios</u> " ou " <u>Remuneração</u> "), sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Duque da Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais VCA Duque da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão VCA Duque.
8.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais VCA Duque, Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Compulsório ou Resgate Antecipado Facultativo (conforme definidos no Termo de Emissão VCA Duque), conforme o caso, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> ao Termo de Emissão VCA Duque.
8.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
8.6. ENCARGOS	Multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 04</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 25 de junho de 2024</b>	
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	04	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , companhia securitizadora registrada perante a					



Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> "), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.	
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>	
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.	
<b>3. DEVEDORA</b>	
<b>VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Olivia Flores, nº 1265, 3º andar, sala 20, Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 43.481.267/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205025743, neste ato representada na forma de seu contrato social (" <u>VCA Mirai</u> ").	
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas;	
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O " <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrada nesta data entre a VCA Mirai, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento (" <u>Termo de Emissão VCA Mirai</u> "), por meio da qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Mirai (" <u>Notas Comerciais VCA Mirai</u> ").	
<b>6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS NOTAS COMERCIAIS MIRAI DA PRIMEIRA SÉRIE:</b> R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente às 20.000 (vinte mil) Notas Comerciais VCA Mirai da Primeira Série.	
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO ALVO:</b> Empreendimento imobiliário identificado como "Empreendimento Imobiliário VCA Mirai", conforme descrito na Tabela 1 do Anexo II do Termo de Emissão VCA Mirai.	
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
8.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	As Notas Comerciais VCA Mirai terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias, vencendo-se, portanto, em 18 de junho de 2029 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
8.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Mirai da primeira série (" <u>Notas Comerciais VCA Mirai da Primeira Série</u> ") ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Mirai da Primeira Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Mirai da Primeira Série, ou da Data de Aniversário



	<p>(ambos os termos conforme definidos no Termo de Emissão VCA Mirai) imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“<u>IPCA</u>”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i>, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais VCA Mirai da Primeira Série será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Mirai da Primeira Série, conforme o caso (“<u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u>”), seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão VCA Mirai.</p>
<p>8.3. JUROS REMUNERATÓRIOS</p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais VCA Mirai da Primeira Série ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,70% (oito inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Juros Remuneratórios</u>” ou “<u>Remuneração</u>”), sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Mirai da Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais VCA Mirai da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão VCA Mirai.</p>
<p>8.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais VCA Mirai, Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Compulsório ou Resgate Antecipado Facultativo (conforme definidos no Termo de Emissão VCA Mirai), conforme o caso, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> ao Termo de Emissão VCA Mirai.</p>



8.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
8.6. ENCARGOS	Multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 05</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 25 de junho de 2024</b>	
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	05	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Rua Coronel Magno, nº 586, Lote P/01 E P02 Quadra02 Loteamento Par Ana Amelia, Centro, CEP 47.800-154, na cidade de Barreiras, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 44.678.362/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205129506 (“VCA Barreiras”).					
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas;					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Baron Connect Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ” celebrada nesta data entre a VCA Barreiras, a Emissora e os Fiaidores, conforme definido em referido instrumento (“ <u>Termo de Emissão VCA Barreiras</u> ”), por meio da qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Barreiras (“ <u>Notas Comerciais VCA Barreiras</u> ”).					
<b>6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS NOTAS COMERCIAIS VCA BARREIRAS DA SEGUNDA SÉRIE:</b> R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão, correspondente às 12.500 (doze mil e quinhentas) Notas Comerciais VCA Barreiras da Segunda Série.					
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO ALVO:</b> Empreendimento imobiliário identificado como “Empreendimento Imobiliário VCA Barreiras”, conforme descrito na Tabela 1 do Anexo II do Termo de Emissão VCA Barreiras.					
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>					



8.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	As Notas Comerciais VCA Barreiras terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias, vencendo-se, portanto, em 18 de junho de 2029 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
8.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Barreiras da segunda série (" <u>Notas Comerciais VCA Barreiras da Segunda Série</u> ") ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Barreiras da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Barreiras da Segunda Série, ou da Data de Aniversário (ambos os termos conforme definidos no Termo de Emissão VCA Barreiras) imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais VCA Barreiras da Segunda Série será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Barreiras da Segunda Série, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão VCA Barreiras.
8.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais VCA Barreiras da Segunda Série ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,57% (oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <u>Juros Remuneratórios</u> " ou " <u>Remuneração</u> "), sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Barreiras da Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais VCA Barreiras da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula descrita no Termo



	de Emissão VCA Barreiras.
8.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais VCA Barreiras, Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Compulsório ou Resgate Antecipado Facultativo (conforme definidos no Termo de Emissão VCA Barreiras), conforme o caso, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> ao Termo de Emissão VCA Barreiras.
8.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
8.6. ENCARGOS	Multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 06</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 25 de junho de 2024</b>	
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	06	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<b>VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Olivia Flores, nº 1265, 3º andar, sala 20, Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 43.510.168/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205027703, neste ato representada na forma de seu contrato social ("VCA Duque").					
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas.					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Duque Du L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrada nesta data entre a VCA Duque, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido					



<p>instrumento ("<u>Termo de Emissão VCA Duque</u>"), por meio da qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Duque ("<u>Notas Comerciais VCA Duque</u>").</p>	
<p><b>6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS NOTAS COMERCIAIS VCA DUQUE DA SEGUNDA SÉRIE:</b> R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão, correspondente às 8.500 (oito mil e quinhentas) Notas Comerciais VCA Duque da Segunda Série.</p>	
<p><b>7. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO ALVO:</b> Empreendimento imobiliário identificado como "Empreendimento Imobiliário VCA Duque", conforme descrito na Tabela 1 do Anexo II do Termo de Emissão VCA Duque.</p>	
<p><b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b></p>	
8.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	As Notas Comerciais VCA Duque terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias, vencendo-se, portanto, em 18 de junho de 2029 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
8.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Duque da segunda série (" <u>Notas Comerciais VCA Duque da Segunda Série</u> ") ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Duque da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Duque da Segunda Série, ou da Data de Aniversário (ambos os termos conforme definidos no Termo de Emissão VCA Duque) imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais VCA Duque da Segunda Série será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Duque da Segunda Série, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão VCA Duque.
8.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais VCA Duque da Segunda Série ou o seu



	saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,57% (oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”), sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Duque da Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais VCA Duque da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão VCA Duque.
8.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais VCA Duque, Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Compulsório ou Resgate Antecipado Facultativo (conforme definidos no Termo de Emissão VCA Duque), conforme o caso, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> ao Termo de Emissão VCA Duque.
8.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
8.6. ENCARGOS	Multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 07				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 25 de junho de 2024	
SÉRIE	Única	NÚMERO	07	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSOR</b>					
<b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria “S1”, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.					



<b>3. DEVEDORA</b>	
<b>VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Olivia Flores, nº 1265, 3º andar, sala 20, Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 43.481.267/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205025743, neste ato representada na forma de seu contrato social (" <u>VCA Mirai</u> ").	
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas;	
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> O " <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrada nesta data entre a VCA Mirai, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento (" <u>Termo de Emissão VCA Mirai</u> "), por meio da qual foram emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da VCA Mirai (" <u>Notas Comerciais VCA Mirai</u> ").	
<b>6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS NOTAS COMERCIAIS MIRAI DA SEGUNDA SÉRIE:</b> R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente às 29.000 (vinte e nove mil) Notas Comerciais VCA Mirai da Segunda Série.	
<b>7.1 IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTO ALVO:</b> Empreendimento imobiliário identificado como "Empreendimento Imobiliário VCA Mirai", conforme descrito na Tabela 1 do Anexo II do Termo de Emissão VCA Mirai.	
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
8.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	As Notas Comerciais VCA Mirai terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias, vencendo-se, portanto, em 18 de junho de 2029 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
8.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Mirai da segunda série (" <u>Notas Comerciais VCA Mirai da Segunda Série</u> ") ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Mirai da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Mirai da Segunda Série, ou da Data de Aniversário (ambos os termos conforme definidos no Termo de Emissão VCA Mirai) imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de



	<p>forma <i>pro rata temporis</i>, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais VCA Mirai da Segunda Série será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais VCA Mirai da Segunda Série, conforme o caso ("<u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u>"), seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão VCA Mirai.</p>
8.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais VCA Mirai da Segunda Série ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,57% (oito inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Juros Remuneratórios</u>" ou "<u>Remuneração</u>"), sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Integralização das Notas Comerciais VCA Mirai da Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais VCA Mirai da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão VCA Mirai.</p>
8.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais VCA Mirai, Amortização Extraordinária Compulsória, Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Compulsório ou Resgate Antecipado Facultativo (conforme definidos no Termo de Emissão VCA Mirai), conforme o caso, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> ao Termo de Emissão VCA Mirai.</p>
8.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
8.6. ENCARGOS	Multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido.



## ANEXO II

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 105ª (CENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

### Cronograma de Pagamento dos CRI da Primeira Série

#	Datas de Pagamento	Juros Remuneratórios	Amortização	% do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado
1	22/07/2024	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2024	Sim	Não	0,0000%
3	20/09/2024	Sim	Não	0,0000%
4	21/10/2024	Sim	Não	0,0000%
5	21/11/2024	Sim	Não	0,0000%
6	20/12/2024	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2025	Sim	Sim	1,8519%
8	20/02/2025	Sim	Sim	1,8868%
9	20/03/2025	Sim	Sim	1,9231%
10	22/04/2025	Sim	Sim	1,9608%
11	20/05/2025	Sim	Sim	2,0000%
12	20/06/2025	Sim	Sim	2,0408%
13	21/07/2025	Sim	Sim	2,0833%
14	20/08/2025	Sim	Sim	2,1277%
15	22/09/2025	Sim	Sim	2,1739%
16	20/10/2025	Sim	Sim	2,2222%
17	21/11/2025	Sim	Sim	2,2727%
18	22/12/2025	Sim	Sim	2,3256%
19	20/01/2026	Sim	Sim	2,3810%
20	20/02/2026	Sim	Sim	2,4390%
21	20/03/2026	Sim	Sim	2,5000%
22	20/04/2026	Sim	Sim	2,5641%
23	20/05/2026	Sim	Sim	2,6316%
24	22/06/2026	Sim	Sim	2,7027%
25	20/07/2026	Sim	Sim	2,7778%
26	20/08/2026	Sim	Sim	2,8571%
27	21/09/2026	Sim	Sim	2,9412%
28	20/10/2026	Sim	Sim	3,0303%



29	23/11/2026	Sim	Sim	3,1250%
30	21/12/2026	Sim	Sim	3,2258%
31	20/01/2027	Sim	Sim	3,3333%
32	22/02/2027	Sim	Sim	3,4483%
33	22/03/2027	Sim	Sim	3,5714%
34	20/04/2027	Sim	Sim	3,7037%
35	20/05/2027	Sim	Sim	3,8462%
36	21/06/2027	Sim	Sim	4,0000%
37	20/07/2027	Sim	Sim	4,1667%
38	20/08/2027	Sim	Sim	4,3478%
39	20/09/2027	Sim	Sim	4,5455%
40	20/10/2027	Sim	Sim	4,7619%
41	22/11/2027	Sim	Sim	5,0000%
42	20/12/2027	Sim	Sim	5,2632%
43	20/01/2028	Sim	Sim	5,5556%
44	21/02/2028	Sim	Sim	5,8824%
45	20/03/2028	Sim	Sim	6,2500%
46	20/04/2028	Sim	Sim	6,6667%
47	22/05/2028	Sim	Sim	7,1429%
48	20/06/2028	Sim	Sim	7,6923%
49	20/07/2028	Sim	Sim	8,3333%
50	21/08/2028	Sim	Sim	9,0909%
51	20/09/2028	Sim	Sim	10,0000%
52	20/10/2028	Sim	Sim	11,1111%
53	21/11/2028	Sim	Sim	12,5000%
54	20/12/2028	Sim	Sim	14,2857%
55	22/01/2029	Sim	Sim	16,6667%
56	20/02/2029	Sim	Sim	20,0000%
57	20/03/2029	Sim	Sim	25,0000%
58	20/04/2029	Sim	Sim	33,3333%
59	21/05/2029	Sim	Sim	50,0000%
60	20/06/2029	Sim	Sim	100,0000%



### Cronograma de Pagamento dos CRI da Segunda Série

#	Datas de Pagamento	Juros Remuneratórios	Amortização	% do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado
1	22/07/2024	Sim	Não	0,0000%
2	20/08/2024	Sim	Não	0,0000%
3	20/09/2024	Sim	Não	0,0000%
4	21/10/2024	Sim	Não	0,0000%
5	21/11/2024	Sim	Não	0,0000%
6	20/12/2024	Sim	Não	0,0000%
7	20/01/2025	Sim	Sim	1,8519%
8	20/02/2025	Sim	Sim	1,8868%
9	20/03/2025	Sim	Sim	1,9231%
10	22/04/2025	Sim	Sim	1,9608%
11	20/05/2025	Sim	Sim	2,0000%
12	20/06/2025	Sim	Sim	2,0408%
13	21/07/2025	Sim	Sim	2,0833%
14	20/08/2025	Sim	Sim	2,1277%
15	22/09/2025	Sim	Sim	2,1739%
16	20/10/2025	Sim	Sim	2,2222%
17	21/11/2025	Sim	Sim	2,2727%
18	22/12/2025	Sim	Sim	2,3256%
19	20/01/2026	Sim	Sim	2,3810%
20	20/02/2026	Sim	Sim	2,4390%
21	20/03/2026	Sim	Sim	2,5000%
22	20/04/2026	Sim	Sim	2,5641%
23	20/05/2026	Sim	Sim	2,6316%
24	22/06/2026	Sim	Sim	2,7027%
25	20/07/2026	Sim	Sim	2,7778%
26	20/08/2026	Sim	Sim	2,8571%
27	21/09/2026	Sim	Sim	2,9412%
28	20/10/2026	Sim	Sim	3,0303%
29	23/11/2026	Sim	Sim	3,1250%
30	21/12/2026	Sim	Sim	3,2258%
31	20/01/2027	Sim	Sim	3,3333%
32	22/02/2027	Sim	Sim	3,4483%
33	22/03/2027	Sim	Sim	3,5714%
34	20/04/2027	Sim	Sim	3,7037%
35	20/05/2027	Sim	Sim	3,8462%
36	21/06/2027	Sim	Sim	4,0000%
37	20/07/2027	Sim	Sim	4,1667%
38	20/08/2027	Sim	Sim	4,3478%



39	20/09/2027	Sim	Sim	4,5455%
40	20/10/2027	Sim	Sim	4,7619%
41	22/11/2027	Sim	Sim	5,0000%
42	20/12/2027	Sim	Sim	5,2632%
43	20/01/2028	Sim	Sim	5,5556%
44	21/02/2028	Sim	Sim	5,8824%
45	20/03/2028	Sim	Sim	6,2500%
46	20/04/2028	Sim	Sim	6,6667%
47	22/05/2028	Sim	Sim	7,1429%
48	20/06/2028	Sim	Sim	7,6923%
49	20/07/2028	Sim	Sim	8,3333%
50	21/08/2028	Sim	Sim	9,0909%
51	20/09/2028	Sim	Sim	10,0000%
52	20/10/2028	Sim	Sim	11,1111%
53	21/11/2028	Sim	Sim	12,5000%
54	20/12/2028	Sim	Sim	14,2857%
55	22/01/2029	Sim	Sim	16,6667%
56	20/02/2029	Sim	Sim	20,0000%
57	20/03/2029	Sim	Sim	25,0000%
58	20/04/2029	Sim	Sim	33,3333%
59	21/05/2029	Sim	Sim	50,0000%
60	20/06/2029	Sim	Sim	100,0000%



### ANEXO III

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 105ª (CENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

#### Declaração da Emissora

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria "S1", com sede na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª séries da sua 105ª (centésima quinta) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), **DECLARA** que:

- (i). para todos os fins e efeitos, nos termos da Lei 14.430, e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias;
- (ii). verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Documentos da Operação;
- (iii). as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, e atualizadas, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv). nos termos do disposto no artigo 27, I, alínea "c" da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia aberta perante a CVM encontra-se devidamente atualizado;
- (v). não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre sua situação financeira, reputação, resultados operacionais e/ou sobre suas atividades que não tenham sido



informados ao Coordenador Líder que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas ao Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas;

**(vi).** cumpriu com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica, incluindo, mas não se limitando, àquelas previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60, no " *Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", nas " *Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", ambos expedidos pela ANBIMA, em vigor desde 01 de fevereiro de 2024, e nas demais leis e regulamentações aplicáveis; e

**(vii).** não omitiu nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no " *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 105ª (Centésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VCA Baron Connect Guanambi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pela VCA Baron Connect Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pela VCA Duque Du L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, em 25 de junho de 2024 ("Termo de Securitização").

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 25 de junho de 2024.

## **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**



#### ANEXO IV

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 105ª (CENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

#### Declaração da Instituição Custodiante

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das cédulas de crédito imobiliário emitidas em 25 de junho de 2024 pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI" e "CCI", respectivamente), representativas **(a)** das notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Coronel Magno, n.º 586, Lote P/01 E P02 Quadra02 Loteamento Par Ana Amelia, Centro, CEP 47.800-154, na cidade de Barreiras, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 44.678.362/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205129506 ("VCA Barreiras" e "Notas Comerciais VCA Barreiras", respectivamente), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Baron Connect Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado em 25 de junho de 2024, entre a VCA Barreiras, na qualidade de emitente das Notas Comerciais VCA Barreiras, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais VCA Barreiras, e a **VCA CONSTRUTORA LTDA.** e a **VCA LOTEAR LTDA.** na qualidade de fiadores ("Fiadores" e "Termo de Emissão VCA Barreiras"), **(b)** das notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede Avenida Olivia Flores, nº 1265, 3º andar,



sala 20, Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 43.481.267/0001-50 ("VCA Mirai" e "Notas Comerciais VCA Mirai", respectivamente), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado em 25 de junho de 2024, entre a VCA Mirai, na qualidade de emitente das Notas Comerciais VCA Mirai, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais VCA Mirai, e os Fiadores ("Termo de Emissão VCA Mirai"), **(c)** da **VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Olivia Flores, n.º 1265, 3º andar, sala 20, Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 43.510.168/0001-50 ("VCA Duque" e "Notas Comerciais VCA Duque", respectivamente), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da VCA Duque Du L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado em 25 de junho de 2024, entre a VCA Duque, na qualidade de emitente das Notas Comerciais VCA Duque, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais VCA Duque, e os Fiadores ("Termo de Emissão VCA Duque"), e **(d)** das notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na ROD BR 030 KM 09 Zona Rural, s/n, Fazenda Corredor, CEP 46.430-000, na cidade de Guanambi, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 44.317.282/0001-20 ("VCA Guanambi", e, quando em conjunto com VCA Barreiras, VCA Mirai e VCA Duque, "Devedoras"; e "Notas Comerciais VCA Mirai", respectivamente, sendo as Notas Comerciais VCA Mirai, em conjunto com as Notas Comerciais Barreiras, as Notas Comerciais Mirai e as Notas Comerciais Duque, as "Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da VCA Baron Connect Guanambi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado em 25 de junho de 2024, entre a VCA Guanambi, na qualidade de emitente das Notas Comerciais VCA Guanambi, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais VCA Guanambi, e os Fiadores ("Termo de Emissão VCA Guanambi" e, em conjunto com o Termo de Emissão VCA Barreiras, o Termo de Emissão VCA Mirai e o Termo de Emissão VCA Duque, "Termos de Emissão"), **DECLARA**, que **(i)** mantém sob custódia os Termos de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização (conforme definido abaixo), em observância ao disposto no artigo 33, inciso I, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e **(ii)** os créditos imobiliários encontram-se exclusiva e devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 105ª (centésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI"), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 105ª (Centésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela VCA Baron Connect Guanambi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pela VCA Baron Connect Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., pela VCA Duque Du*



*L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, em 25 de junho de 2024 ("Termo de Securitização").

São Paulo, 25 de junho de 2024.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**ANEXO V**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 105ª (CENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, cidade São Paulo, estado de São Paulo  
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza  
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA  
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta Pública: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 105ª (centésima quinta)  
Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries  
Emissor: Canal Companhia de Securitização  
Quantidade: até 100.000 (cem mil) CRI  
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), a inexistência 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 Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 25 de junho de 2024.



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

---

Nome:

Cargo:

**ANEXO VI**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 105ª (CENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua**

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

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VY1	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + %	75	ÚNICA	20/12/2023	27/12/2028	GRAN COFFEE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE	24A2518977	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + %	80	1	19/01/2024	20/07/2034	VCA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação



	SECURITIZAC AO											Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAC AO	CRA024002G X	R\$ 60.000.000,00	60000		86	ÚNICA	21/02/2024	22/02/2029	MONTE CARLO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAC AO	CRA024002G Y	R\$ 40.000.000,00	40000		87	ÚNICA	21/02/2024	22/02/2029	MONTE CARLO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CANAL COMPANHIA	CRA02400461	R\$ 20.000.000,00	20000		95	ÚNICA	11/04/2024	29/12/2025	IMPACT O	Adimplente	Alienação Fiduciária de



	DE SECURITIZAC AO											Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de CDA/WA
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAC AO	24D2686747	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + %	90	1	02/04/2024	02/07/2027	PORTO 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAC AO	24D2686894	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + %	90	2	02/04/2024	02/07/2027	PORTO 5	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAC AO	22G1162067	R\$ 27.000.000,00	27000	IPCA + %	6	ÚNICA	26/07/2022	20/11/2031	YBY NATUREZ A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAC AO	CRA022006BV	R\$ 14.969.168,00	14969168	CDI + %	3	1	03/06/2022	02/05/2028	VENDRU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAC AO	CRA022006B W	R\$ 18.364.166,00	18364166	IPCA + %	3	2	03/06/2022	28/04/2028	VENDRU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	CANAL COMPANHIA DE	CRA022006BX	R\$ 16.666.666,00	16666666	CDI + %	3	3	03/06/2022	28/04/2028	VENDRU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval,



	SECURITIZAC AO											Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAC AO	23B0790147	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + %	28	1	13/02/2023	20/02/2033	OLIMPIA PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAC AO	22K1321023	R\$ 24.500.000,00	24500	IPCA + %	18	ÚNICA	22/11/2022	22/11/2026	LOTUS ATLANTI CA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAC AO	22K0700672	R\$ 20.500.000,00	20500	IPCA + %	15	ÚNICA	04/11/2022	26/10/2026	COLMEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval,



												Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0976239	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + %	16	ÚNICA	08/11/2022	22/10/2026	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23A0297064	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + %	27	ÚNICA	06/01/2023	18/12/2035	WTLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

**ANEXO VII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 105ª (CENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**TABELA 1 – EMPREENDIMENTOS ALVO**

<b>Empreendimento Imobiliário</b>	<b>Endereço/Matrícula/RGI</b>	<b>Fiduciante/Sociedade De senvolvedora</b>
Loteamento Baron Connect – Guanambi	Imóvel localizado no lugar denominado Fazenda Corredor, zona urbana de Guanambi, Bahia, objeto da matrícula de nº 45.566, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Guanambi/BA.	<b>VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,</b> sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia BR 030, Km 09, Zona Rural, Fazenda Corredor, CEP 46.430-000, na cidade de Guanambi, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 44.317.282/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205094109
Loteamento Baron Connect	Imóvel localizado na Fazenda Santa Maria, município de Barreiras, Bahia, objeto da matrícula de nº 56.537, do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Barreiras/BA.	<b>VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,</b> sociedade empresária limitada, com sede na Rua Coronel Magno, nº 586, Lote P/01 E P02 Quadra02 Loteamento Par Ana Amelia, Centro, CEP 47.800-154, na cidade de Barreiras, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº



		44.678.362/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205129506
Condomínio Duque Du L'est	Imóvel localizado na Estrada Municipal, s/n, bairro Universidade, município de Vitória da Conquista, Bahia, objeto da matrícula de nº 92.709, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.	<b>VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Olivia Flores, nº 1265, 3º andar, sala 20, Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 43.510.168/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205027703
Dona Mirai Residencial	Imóvel localizado na Avenida Projetada, nº 410, no bairro Universidade, município de Vitória da Conquista, Bahia, objeto da matrícula de nº 98.079, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.	<b>VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Olivia Flores, nº 1265, 3º andar, sala 20, Candeias, CEP 45.028-610, na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 43.481.267/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205025743

**TABELA 2 – FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS**



<b>Imóvel</b>	<b>Uso dos Recursos</b>	<b>Valor estimado de recursos a serem alocados nos Empreendimentos Alvo (R\$)<sup>(1)</sup></b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão nos Empreendimentos Alvo <sup>(2)</sup></b>	<b>Possui Habite-se ou documento equivalente emitido por órgão competente ?</b>	<b>O imóvel está em regime de incorporação ?</b>
Duque Du L'est	Construção do Empreendimento até maio/2025	26.757.932,00	26,75%	Não	Sim
Dona Mirai	Construção do Empreendimento até abril/2025 e Construção de novo empreendimento matrícula nº 121.913 até dez/2028	49.727.847,00	49,72%	Não	Sim
Baron Barreiras	Construção do Empreendimento até junho/2026	20.580.334,00	20,58%	Não	Não
Baron Guanambi	Construção do Empreendimento até dez/2024	4.105.467,00	4,10%	Não	Não

1. O valor estimado de recursos a serem alocados nos Empreendimentos Alvo que ultrapassem o Valor Total da Emissão não está vinculado à Operação de Securitização e, portanto, não será objeto de verificação da destinação de recursos.

2. O percentual do valor estimado de recursos da emissão nos Empreendimentos Alvo foi calculado considerando que não haverá Distribuição Parcial e, portanto, haverá a colocação da totalidade dos CRI objeto da Emissão.



**TABELA 3 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AOS EMPREENDIMENTOS ALVO**

<b>Imóvel</b>	<b>1ºSemestre re/24</b>	<b>2ºSemestre re/24</b>	<b>1ºSemestre re/25</b>	<b>2ºSemestre re/25</b>	<b>1ºSemestre re/26</b>	<b>2ºSemestre re/26</b>	<b>1ºSemestre re/27</b>	<b>2ºSemestre re/28</b>
Duque Du L'est	1.962.929	21.647.209	3.147.794	0	0	0	0	0
Dona Mirai	2.889.845	18.020.314	1.817.688	3.940.823,01	10.508.861,36	7.489.998,03	5.060.317,60	0
Baron Barreiras	736.539	6.126.129	5.321.458	7.266.617	1.129.591,38	0	0	0
Baron Guambi	269.504	3.835.962	0	0	0	0	0	0

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



Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis

<b>Empreendimento</b>	<b>VGV</b>	<b>Valor Investido na Obra</b>
VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 25.952.645,00	R\$ 5.283.656,00
VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 70.395.196,00	R\$ 1.371.312,00
VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 119.629.704,00	R\$ 22.213.069,00
VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 109.897.522,00	R\$ 20.687.588,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 325.875.067,00</b>	<b>R\$ 49.555.625,00</b>



**O TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 105ª (CENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PELA VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**DESPESAS FLAT E DESPESAS RECORRENTES**

DESPESAS FLAT						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,004177%	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	0,029000%	R\$ 29.000,00	0,00%	R\$ 29.000,00
B3   CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R\$ 93,01	0,00%	R\$ 93,01
Stocche Forbes	Assessor Legal (Oferta)	A vista		R\$ 160.000,00	14,53%	R\$ 187.200,19
Vórtx	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	A vista		R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Vórtx	Instituição Custodiante	A vista		R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Vórtx	Registro	A vista		R\$ 9.000,00	16,33%	R\$ 10.756,54
Vórtx	Escriturador das NC	A vista		R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Vórtx	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 20.000,00	16,33%	R\$ 23.903,43
Canal	Taxa de emissão	A vista		R\$ 45.000,00	16,33%	R\$ 53.782,27
Canal	Taxa de Gestão (2)	A vista		R\$ 4.500,00	16,33%	R\$ 5.378,27
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R\$ 30.000,00	0,00%	R\$ 30.000,00
Coordenador (Flat) - 1ª Série	Santander	A vista	1,500000%	R\$ 750.000,00	9,65%	R\$ 830.105,15
Coordenador (Flat) - 2ª Série	Santander	A vista	1,550000%	R\$ 775.000,00	9,65%	R\$ 857.775,32
Coordenador (Canal) - 1ª Série	Santander	A vista	0,300000%	R\$ 150.000,00	9,65%	R\$ 166.021,03
Coordenador (Canal) - 2ª Série	Santander	A vista	0,400000%	R\$ 200.000,00	9,65%	R\$ 221.361,37
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 2.227.487,01</b>		<b>R\$ 2.477.492,37</b>

(1) Parcelas anuais suplementares de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por série adicional de CRI, a partir da 3ª. (2) Será devido o valor adicional de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, se aplicável, líquido de quaisquer tributos.

DESPESAS RECORRENTES						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R\$ 800,00	0,00%	R\$ 800,00
B3   CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00
B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
Vórtx	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	Anual		R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Vórtx	Instituição Custodiante	Anual		R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72
Vórtx	Escriturador da NC	Anual		R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Vórtx	Agente fiduciário (anual)	Anual		R\$ 20.000,00	16,33%	R\$ 23.903,43
Canal	Taxa de Gestão (2)	Mensal		R\$ 4.500,00	16,33%	R\$ 5.378,27
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
<b>TOTAL</b>				<b>R\$ 70.511,00</b>		<b>R\$ 83.459,60</b>

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 006BBBEB90D341A09584188094E13C65

Status: Concluído

Assunto: Complete com o DocuSign: CRI VCA - Termo de Securitização (v. final).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 139

Assinaturas: 3

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Laura Faria Reis Figueiredo

Assinatura guiada: Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04.538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

lfigueiredo@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 187.111.16.66

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Laura Faria Reis Figueiredo

Local: DocuSign

26/06/2024 20:13:59

lfigueiredo@stoccheforbes.com.br

**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data**

Amanda Regina Martins Ribeiro

amanda@canalsecuritizadora.com.br

DIRETORA

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

Amanda Regina Martins Ribeiro

56EEFEAFB5034D2...

Enviado: 26/06/2024 20:16:58

Visualizado: 26/06/2024 23:10:23

Assinado: 26/06/2024 23:11:04

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

CPF do signatário: 43098763825

Cargo do Signatário: Diretora

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.130.152.162

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 26/06/2024 18:29:32

ID: 290cd85e-b324-45ef-8352-0ec68b19cd90

José Eduardo Gamboa Junqueira

jej@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

José Eduardo Gamboa Junqueira

82CAE08FF53B4E9...

Enviado: 26/06/2024 20:16:59

Visualizado: 26/06/2024 23:14:03

Assinado: 26/06/2024 23:14:30

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

CPF do signatário: 42308529830

Cargo do Signatário: Procurador

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.79

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 26/06/2024 23:14:03

ID: 2c0a3526-6848-4ecf-a4af-4332772375c7

Pedro Paulo Farne D'Amoed Fernandes de Oliveira

pfo@vortx.com.br

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

Pedro Paulo Farne D'Amoed Fernandes de Oliveira

B2E2D7108D23443...

Enviado: 26/06/2024 20:16:58

Visualizado: 27/06/2024 14:33:57

Assinado: 27/06/2024 14:34:19

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 06088372702

Cargo do Signatário: Procurador

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.49

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 27/06/2024 14:33:57

ID: a3584c91-feee-4e90-b863-344747bf6579

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data**

<b>Eventos de entrega do editor</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Evento de entrega do agente</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega intermediários</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de entrega certificados</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26/06/2024 20:16:59
Entrega certificada	Segurança verificada	27/06/2024 14:33:57
Assinatura concluída	Segurança verificada	27/06/2024 14:34:19
Concluído	Segurança verificada	27/06/2024 14:34:21
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br)

**To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.