



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora S1

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

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

Agente Fiduciário

23 de julho de 2024



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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

I. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora registrada perante a 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

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

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/000434, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou individualmente, como "Parte", vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vale Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda* ("Termo de Securitização"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 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 (abaixo definido); **(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 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 **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

"Agente de Medição": Significa a Harca Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 20.620.442/0001-48;

"Agente de Monitoramento": **NEO SERVICOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERACAO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195 cj. 72, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46;

"Agente Fiduciário": A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

"Alienação Fiduciária de Imóvel": Significa a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente (conforme abaixo definido), constituída em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido) nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido);

"Alienação Fiduciária de Quotas": Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora (conforme abaixo definido) e dos direitos econômicos delas decorrentes, constituída em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido);



"Amortização Extraordinária Compulsória":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;

"ANBIMA":

ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo à Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;

"Anúncio de Início":

O anúncio de início a ser divulgado pela Securitizadora à CVM na forma do inciso II do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;

"Assembleia Especial de Investidores dos CRI":

Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado":

Auditor independente a ser contratado pela Emissora responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado

"B3"

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, 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 cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

"Boletins de Subscrição":

Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

"CCIs":

As 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido), representativa dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido);



| | |
|---|---|
| " <u>Cessão Fiduciária</u> ": | Significa a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definido), constituída em garantia das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; |
| " <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>CMN</u> ": | O Conselho Monetário Nacional; |
| " <u>CNPJ</u> ": | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda; |
| " <u>Código Civil</u> ": | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada; |
| " <u>Código de Processo Civil</u> ": | Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada; |
| " <u>Condições Precedentes</u> ": | São as Condições Precedentes Primeira Integralização e as Condições Precedentes Integralizações Subsequentes, quando denominadas em conjunto; |
| " <u>Condições Precedentes Primeira Integralização</u> ": | São as condições abaixo relacionadas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento da Primeira Integralização seja realizado: (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização; (ii) recebimento pela Securitizadora de via digital de cada um dos Documentos da Operação, devidamente formalizados; (iii) a obtenção e/ou o cumprimento por parte da Devedora e dos Fidores, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos |



negócios jurídicos descritos no Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, a aprovações societárias, contratuais governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*);

(iv) protocolo perante a Junta Comercial competente das Aprovações Societárias (conforme definido no Termo de Emissão);

(v) protocolo do Termo de Emissão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;

(vi) protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;

(vii) protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente ;

(viii) protocolo, perante a Junta Comercial competente, de alteração ao Contrato Social da Devedora, de modo a refletir a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) devidamente demonstrado através do envio do instrumento de protocolo do referido documento para Securitizadora;

(ix) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(x) recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

(xi) recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion*



elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações nele previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(xii) contratação ou aprovação de contratação pela Devedora de todos os prestadores de serviço necessários para a realização da Emissão, incluindo, Agente de Medição previamente aprovada entre as Partes, a assessoria jurídica, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Securitizadora, dentre outros necessários à Emissão;

(xiii) verificação pela Securitizadora dos itens abaixo:

(a) que não se encontram em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), que poderá ser atestado mediante o envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão;

(b) que se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, que poderá ser atestado mediante o envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão;

(c) que a Devedora e os Fiadores cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais





aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, que poderá ser atestado mediante o envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão;

(d) a inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Operação, que poderá ser atestado mediante o envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão;

(e) a não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais e operacionais da Devedora e/ou dos Fiadores que torne inviável ou desaconselhável o investimento nos CRI, que poderá ser atestado mediante o envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão;

(f) a não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora e/ou dos Fiadores, que poderá ser atestado mediante o envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão;

(g) a não ocorrência de alterações no setor de atuação da Devedora e/ou dos Fiadores ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado





dos CRI ou que tornem impossível ou desaconselhável o investimento nos CRI, que poderá ser atestado mediante o envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão; e

(h) a inexistência de violação das Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, pela Devedora e ou suas Afiliadas (conforme abaixo definido) bem como os Fiadores, e não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, que poderá ser atestado mediante o envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão.

(xiv) emissão dos CRI;

(xv) registro do Termo de Securitização perante a B3;

(xvi) pagamento de todos os custos e emolumentos relacionados à Operação de Securitização pela Devedora e pelos Fiadores, conforme o caso, necessários à emissão dos CRI e

(xvii) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para efetivar o Preço de Integralização das Notas Comerciais referente à Primeira Integralização, em montante, no mínimo, equivalente ao valor da Primeira Integralização.

“Condições Precedentes
Integralizações
Subsequentes”:

São as condições abaixo relacionadas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento das Integralizações Subsequentes (conforme abaixo definido) seja realizado:

(i) cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes Primeira Integralização;





- (ii) registro do Termo de Emissão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;
- (iii) registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;
- (iv) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quota perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente;
- (v) registro, perante a Junta Comercial competente, de alteração ao Contrato Social da Devedora, de modo a refletir a Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) devidamente demonstrado através do envio de via registrada do referido documento para Securitizadora;
- (vi) exclusivamente com relação a Integralizações dos CR da 2ª Série e 3ª Série, registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, devidamente demonstrado através do envio de via registrada do referido documento para Securitizadora;
- (vii) verificação do cumprimento da Razão de Garantia (conforme abaixo definido), já considerando o montante que será objeto da respectiva Integralização Subsequente para definição de *Saldo Devedor dos CRI*;
- (viii) envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão, atestando:
- (a) que não se encontram em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido);
- (b) que se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;



- (c) que a Devedora e os Fiadores cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (d) a inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Operação;
- (e) a não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais e operacionais da Devedora e/ou dos Fiadores que torne inviável ou desaconselhável o investimento nos CRI;
- (f) a não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora e/ou dos Fiadores PJ;
- (g) a não ocorrência de alterações no setor de atuação da Devedora e/ou dos Fiadores PJ ou mesmo indicação de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI ou que tornem impossível ou desaconselhável o investimento nos CRI; e
- (h) a inexistência de violação das Leis Anticorrupção conforme aplicáveis, pela Devedora e ou suas Afiliadas (conforme abaixo definido), e os Fiadores, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.



(ix) subscrição e integralização dos CRI no montante necessário à liberação das Integralizações Subsequentes.

“Condições Precedentes Primeiro Desembolso”:

São as condições previstas na Cláusula 5.6.1 do Termo de Emissão, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa para que ocorra o desembolso dos recursos da Primeira Integralização à Devedora;

“Condições Precedentes Desembolsos Subsequentes”:

São as condições na Cláusula 5.6.2 do Termo de Emissão, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra o desembolso dos recursos das Integralizações Subsequentes à Devedora;

“Conta de Livre Movimentação”:

A conta corrente nº 1467764-4, agência 0101, mantida junto ao Cooperativa Central de Crédito - Ailos - 085 (Viacred), de titularidade da Devedora;

“Conta de Livre Movimentação 2”:

A conta corrente nº 08118991-2, mantida na agência nº 0001 do Banco BMP Money Plus Sociedade de Crédito Direto S/A (274), de titularidade da Devedora e de movimentação exclusiva da Securitizadora;

“Conta do Patrimônio Separado”:

A conta corrente nº 98187-1, agência 3100, mantida junto ao banco Itaú Unibanco S.A. (341), conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, tendo como objeto o Imóvel Alienado Fiduciariamente, para constituir a Alienação Fiduciária do Imóvel;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre os Fiadores PJ, na qualidade de fiduciantes e sócios da Devedora, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora, para constituir a Alienação Fiduciária de Quotas;



“Contrato de Cessão Fiduciária”:

O *“Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”* celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, Emissora, na qualidade de fiduciária, para constituir a Cessão Fiduciária;

“Contrato de Distribuição”:

O *“Contrato de Coordenação e de Distribuição Pública, por Meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão da Cana Companhia de Securitização”*, celebrado nesta data entre a Securitizadora, na qualidade de distribuidora, e a Devedora formalizado para a contratação da Distribuidora;

“Contrato de Monitoramento”:

O *“Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento Imobiliário”* celebrado nesta data entre a Devedora, o Agente de Monitoramento e a Securitizadora;

“CPF”:

Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

Significa (i) os direitos creditórios de titularidade da Devedora decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente dos lotes integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas até esta data (“Lotes”), no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrados entre a Devedora e os mencionados adquirentes, o que inclui, mas não se limita, a preço indicado no *“Campo 3 – Condições da Compra e Venda”* do mencionado contrato, bem como eventuais reajustes, encargos moratórios, sanções e adiantamentos que a Devedora venha receber em decorrência da comercialização dos Lotes (“Contratos Imobiliários” e “Adquirentes”, respectivamente) pagos a prazo diretamente à Fiduciante; (ii) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais acessórios, das futuras vendas a prazo dos lotes em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (“Lotes em Estoque”), a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário (“Novos Direitos Creditórios”); e (iii) a promessa de cessão



fiduciária das futuras vendas a prazo dos Lotes cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato ("Direitos Creditórios Distratos");

"Créditos Imobiliários":

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representados pelas CCIs, os quais compreendem, sem limitar a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais, acrescido da atualização monetária, dos juros remuneratórios, conforme aplicável devidos conforme o Termo de Emissão, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas honorárias e demais encargos contratuais e legais previstos relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22 da Lei nº 14.430;

"CRI":

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Série da 106ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização;

"CRI em Circulação", para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora pela Emissora e pelos titulares de sociedades por ela controladas ou controladoras;

"CVM":

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976 com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20.050-006 inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;

"Custo Remanescente das

Conforme indicado no Relatório de Medição mais recente,



| | |
|---|---|
| <u>Obras</u> ”: | projeção de custos a serem incorridos pela Devedora para a execução do restante das obras do Empreendimento Alvo; |
| ” <u>Data de Emissão</u> ”: | Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (i); |
| ” <u>Data de Emissão</u> ”: | Quando mencionados em conjunto ou indistintamente, a Data de Emissão 1ª Série, a Data de Emissão 2ª Série e a Data de Emissão 3ª Série; |
| ” <u>Data de Emissão 1ª Série</u> ”: | Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (i); |
| ” <u>Data de Emissão 2ª Série</u> ”: | Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (i); |
| ” <u>Data de Emissão 3ª Série</u> ”: | Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (i); |
| ” <u>Data de Integralização</u> ”: | Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI de acordo com os procedimentos da B3; |
| ” <u>Data de Medição</u> ”: | Significa cada até o dia 12 (doze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil; |
| ” <u>Data de Pagamento</u> ” ou ” <u>Data de Aniversário</u> ”: | Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização; |
| ” <u>Data de Vencimento Final</u> ”: | Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (l); |
| ” <u>Data de Verificação</u> ”: | Significa até o dia 20 (vinte) de cada mês ; |
| ” <u>Distribuidora</u> ”: | Significa a CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , acima qualificada; |
| ” <u>Destinação dos Recursos</u> ” | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste |



Termo de Securitização;

- “Devedora”:** **VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Blumenau, na Rua República Argentina nº 1.983, bairro Ponta Aguda, CEP 89.050-100, inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18, com seus atos constitutivo arquivados na JUCESC sob o NIRE 42206315931;
- “Dia(s) Útil(eis)”:** Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
- “Documentos da Operação”:** Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) Contrato de Monitoramento; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) 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, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
- “Emissão”:** As 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão de CRI da Emissora correspondente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;
- “Empreendimento Alvo”:** Significa o “Condomínio Ponta da Vila Residências”, objeto da matrícula nº 58.486 do 1º Registro de Imóvel de Blumenau -SC localizado em Rua República Argentina, 1983, Ponta Aguda, Blumenau/SC - CEP 89000-000;
- “Encargos Moratórios”:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas do



CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora serão devidos os Encargos Moratórios previstos no Termo de Emissão, os quais serão repassados aos Investidores dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

“Escritura de Emissão de CCI”:

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” celebrado nesta data pela Emissora e a Instituição Custodiante por meio da qual a Emissora emitirá as CCIs;

“Escriturador”:

O escriturador dos CRI será a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada responsável pela escrituração dos CRI;

“Fiadores”:

Significa, quando denominados em conjunto, os Fiadores PJ e os Fiadores PF;

“Fiadores PF”:

Significa, quando denominados em conjunto, (i) **ANDRE DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 040.064.079-12, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.129.423, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliado no estado de Santa Catarina, na cidade de Blumenau, na Rua Carlos Eugenio Erbs, nº 499, Velha, CEP 89041460; (ii) **BEATRIZ ARAÚJO LEAL STUANI**, brasileira, casada sob o regime de separação de bens, administradora de empresas, inscrita no CPF sob o nº 347.738.628-07, portadora da Cédula de Identidade RG nº 33.817.114-9 SSP/SP, residente e domiciliada no estado de São Paulo, cidade de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 1.274, bairro Itaim Bibi, CEP 04542-001; (iii) **RAFAEL ARAÚJO LEAL**, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 367.782.478-86, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.817.109-5, órgão expedidor SSP/SP, residente e domiciliado no estado de Santa



Catarina, na cidade de Florianópolis, na Rua das Tibiras, nº 513, bairro Jurerê Internacional, CEP 88053-479;

“Fiadores PJ”:

Significa, quando denominados em conjunto, (i) **HORIZONTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, cidade de São Paulo na Rua Helena, 275, 2º andar, conjunto 22, sala 01, bairro Vila Olímpia, CEP 04552-50, inscrita no CNPJ sob o nº 21.871.242/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35228973308 (“Horizontes”); e (ii) **MASTER ADMINISTRADORA DE BENS E LOTEAMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Blumenau, na Rua Hermann Huscher, nº 113, Sala 310, bairro Vila Formosa, CEP 89.023-000, inscrita no CNPJ sob o nº 15.711.044/0001-05, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 42204874411;

“Fiança”:

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Termo de Emissão, segundo a qual se comprometeram, com solidariamente coobrigados, renunciando ao benefício de ordem entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

“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”:

A Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e o Fundo de Contingência quando denominados em conjunto;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”:

Significa as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, quando denominadas em conjunto;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”:

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

- a) pedido de autofalência da Devedora e/ou dos Fiadores PJ ou de qualquer de suas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável, ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora ou de qualquer de suas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável, e não elidido no prazo legal;
- b) propositura, pela Devedora e/ou pelos Fiadores PJ, ou por qualquer de suas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou ainda, ingresso, pela Devedora ou por de qualquer de suas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável, em juízo, de requerimento de recuperação judicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- c) se a Devedora e/ou os Fiadores PJ, individual ou coletivamente, iniciar processo de dissolução e/ou liquidação;
- d) deferimento, homologação, concessão ou decretação por autoridade judiciária de recuperação judicial ou extrajudicial, falência, dissolução ou liquidação ou insolvência civil, conforme o caso, ou de quaisquer procedimentos análogos que venham



ser criados por lei, em relação à Devedora, aos Fiadores e/ou às suas respectivas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável;

e) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora ou pelos Fiadores de qualquer das suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora em observância à deliberação da Assembleia Especial de Investidores;

f) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão, dos demais Documentos da Operação e/ou de quaisquer das obrigações da Devedora ou dos Fiadores oriundas do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;

g) descumprimento pela Devedora ou pelos Fiadores de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do descumprimento, salvo obrigações de pagamento de tributos e encargos;

h) nas hipóteses de ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir compulsoriamente, a totalidade ou parte do Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou constituição de ônus sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente por terceiro, sem que a Devedora proceda aos trâmites de reforço da Alienação Fiduciária do Imóvel;

i) violação pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de quaisquer Leis Anticorrupção, reconhecida por decisão judicial condenatória final e irrecorrível;

j) transformação do tipo societário da Devedora;





- k) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo os Fiadores e/ou a Devedora, sem que haja a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;
- l) transferência do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora e/ou redução de participação societária da Master na Devedora e/ou entrada de novos sócios na Devedora e/ou retirada dos sócios atuais do quadro societário da Devedora, exceto na hipótese de reorganização societária em que uma holding detida, direta ou indiretamente, exclusivamente pelos atuais sócios da Devedora torne-se a única sócia da Devedora, sem que haja a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;
- m) se os Contratos de Garantia, o presente Termo de Emissão ou qualquer dos Documentos da Operação for objeto de questionamento judicial pela Devedora, pelos Fiadores ou por seus diretores, administradores, sócios e funcionários;
- n) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação previstas neste instrumento;
- o) prática de qualquer ato, pela Devedora, pelos Fiadores ou por qualquer parte a elas relacionada, visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, os Documentos da Operação ou qualquer de suas cláusulas;
- p) anulação, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer um dos Documentos da Operação, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 15 (quinze) dias;
- q) caso a Devedora constitua, a partir da presente data, qualquer Ônus sobre as Unidades, ou ainda, venda, se



comprometa e vender, alienar, ceder, transferir, permutar ou, por qualquer forma, negociar o(s) seus ativos mobiliários e imobiliários, exceto com relação aos demais ativos que não sejam representados pela Unidades;

r) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer Fianco obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

s) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer um dos Fiancos, de valores decorrentes da Alienação Fiduciária dos Imóveis e/ou da Cessão Fiduciária de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

t) descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer um dos Fiancos (bem como por respectivas Controladoras Controladas e/ou Afiliadas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo; e

u) existência contra a Devedora e/ou contra qualquer um dos Fiancos (bem como contra respectivas Controladoras Controladas e/ou Afiliadas), seus respectivos sócios administradores e/ou representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo relacionada à legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo, mas não se limitando, a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente





às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas e a legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República, em vigor inclusive no que se refere à não utilização de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão de obra infantil e incentivo à prostituição (“Legislação Socioambiental”).

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”:

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI, conforme decisão tomada na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

- a) descumprimento de qualquer Covenant estabelecido neste instrumento;
- b) o falecimento de qualquer dos Fiadores, caso o Fiador falecido não tenha sido substituído nos termos previstos na Cláusula 7.5.4 deste Termo;
- c) existência de endividamento para captação de recurso pela Devedora cuja destinação seja relacionada ao Empreendimento Alvo, incluindo mútuos não subordinados à Operação de Securitização, empréstimos e a celebração de operações de crédito de qualquer natureza, com exceção das Dívidas Existentes (conforme abaixo definido);
- d) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Fiadores de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento de aviso escrito da Securitizadora;
- e) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;





- f) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou os Fiadores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou por algum Fiador; (ii) se for cancelado, sanado, suspenso ou sejam prestadas garantias suficientes, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis de sua ocorrência; ou (iii) houver garantia do valor do protesto em juízo, bem como que tenha sido aceito pelo juízo, acarretando assim a suspensão da cobrança;
- g) declaração de vencimento antecipado ou não pagamento de quaisquer obrigações financeiras, no âmbito do mercado financeiro e de capitais, da Devedora e/ou dos Fiadores, salvo se a Devedora comprovar, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil contado da data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora e/ou pelos Fiadores;
- h) caso a Devedora não apresente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, conforme o caso, quando solicitado por escrito, dentro do prazo informado pela Securitizadora quaisquer Documentos de Destinação, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- i) se for verificada falsidade ou incompletude de quaisquer declarações feitas pela Devedora e/ou por qualquer dos Fiadores no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação que gere comprovado dano ou prejuízo para a Securitizadora ou aos Investidores dos CRI, a qualquer título;
- j) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Fiadores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão



de reais), salvo se, em ambos os casos, a Devedora e/ou os Fiadores comprovarem, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil imediatamente seguinte a data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora e/ou pelos Fiadores;

k) pagamento pela Devedora, de dividendos e/ou juro sobre o capital próprio, redução de capital, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, em desacordo com o disposto neste instrumento (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios) e/ou em desacordo com as regras do Regime de Afetação do respectivo Empreendimento;

l) redução de capital da Devedora, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

m) resgate ou amortização de quotas ou ações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;

n) expropriação, nacionalização, desapropriação, confiscos ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora pelos Fiadores e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial dos seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de cumprir obrigações nos termos do Termo de Emissão;

o) inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora ou dos Fiadores, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver;

p) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, outorgas, permissões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive a





elaboração do Relatório de Medição ou do Relatório de Monitoramento, ou envie informações imprecisas ou inverídicas necessárias para a elaboração de tais relatórios, ou, ainda impeçam, de qualquer forma, que Securitizadora, Agente Fiduciário, Agente de Medição e/ou o Agente de Monitoramento prestem os serviços contratados;

v) caso o "Habite-se" do empreendimento não seja emitido em até 180 (cento e oitenta) dias da data de término das obras conforme atestada pelo Agente de Medição por meio do Relatório de Medição;

w) caso a Devedora altere o projeto das obras sem aprovação prévia dos Titulares dos CRI;

x) exceto aquelas existentes na presente data, caso a comercialização das Unidades ocorra por meio de permuta, seja ela financeira ou por bens e serviços, exceto se tais permutas não ultrapassarem o valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor total necessário para conclusão das obras do Empreendimento Alvo;

y) constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso acumulado superior a 10% (dez por cento) com relação ao respectivo Cronograma de Obras; e

z) descumprimento da Razão de Garantia em 2 (duas) Datas de Verificação consecutivas ou em 3 (três) Datas de Verificação dentro de um período de 12 (doze) meses.

"Imóvel Alienado Fiduciariamente":

Significa a fração ideal de 67,56602% da matrícula nº 58486 do 1º Registro de Imóvel de Blumenau -SC;

"Instituição Custodiante":

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

"Investidores dos CRI" ou "Titulares dos CRI":

Significa os investidores que tenham subscrito e integralizado o CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha



a ser titular de CRI, nos termos deste instrumento;

- “Investidores Profissionais”:** Significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;
- “Integralização”:** Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;
- “Investidores Qualificados”:** Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;
- “Investimentos Permitidos”:** Os valores decorrentes da integralização dos CRI, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas, do Fundo de Contingência 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;
- “Integralizações Subsequentes”:** Significa as integralizações subsequentes dos CRI e das Notas Comerciais, a ocorrerem após o atendimento da totalidade das Condições Precedentes Integralizações Subsequentes;
- “IPCA/IBGE”:** Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “JUDESC”:** Significa a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
- “JUICESP”:** Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
- “Juros Remuneratórios”:** Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
- “Legislação Socioambiental”** A legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo, mas não



se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, às demais legislações regulamentações ambientais supletivas e a legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República, em vigor, inclusive no que se refere à não utilização de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão de obra infantil e incentivo à prostituição;

“Lei nº 6.404/76”:

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada que dispõe sobre as sociedades por ações;

“Lei nº 10.931/04”:

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;

“Leis Anticorrupção”:

Em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 1º de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);

“MDA”:

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

“Montante Mínimo”:

O montante mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com a distribuição parcial dos CRI;

“MP 2.200-2”:

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



“Notas Comerciais”:

Significa as 62.000 (sessenta e duas mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias reais e fidejussória, emitidas em 3 (três) séries, da Devedora, para colocação privada, emitidas no âmbito da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), nos termos e condições do Termo de Emissão;

“Obrigações Garantidas”:

Significa o 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 pela Devedora 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 no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Atualização Monetária, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 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 das garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo 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 serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;



- "Ordem de Pagamentos": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.7. deste Termo de Securitização;
- "Oferta" ou "Oferta Pública": Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- "Patrimônio Separado": O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, pela Conta do Patrimônio Separado pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirá 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;
- "PIS": Significa Contribuição ao Programa de Integração Social;



“Relatório de Monitoramento”:

Relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento, que deverá ser disponibilizado à Emissora mensalmente, dia 12 (doze) 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 de auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e a adimplência dos Contratos Imobiliários;

“Resgate Antecipado”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;

“Resolução CVM nº 17”:

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.

“Resolução CVM nº 30”:

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

“Resolução CVM nº 60”:

Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

“Resolução CVM nº 160”:

A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;

“Securitizadora” ou “Emissora”:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, acima qualificada;

“SRE”:

Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;

“Termo de Emissão”:

O *“Instrumento Particular da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vale Europe*



Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado em nesta data , entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de fiadores, com a interveniência das cônjuges que atestaram a outorga uxória nos casos em que se fez necessário;

“Termo de Securitização” ou “Termo”:

Significa o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vale Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda*, referente à emissão dos CRI;

“Valor Inicial do Fundo de Contingência”:

Significa o montante de R\$ 1.373.590,88 (um milhão e trezentos e setenta e três mil e quinhentos e noventa reais e oitenta e oito centavos) a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para a composição do Fundo de Contingência;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:

Significa o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) , a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;

“Valor Inicial do Fundo de Reserva”:

Significa o montante de R\$ 332.708,56 (trezentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e cinquenta e seis centavos) a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para a composição do Fundo de Reserva;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

Significa o montante correspondente a, pelo menos R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas a partir da data da Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:

Significa o montante correspondente, no mínimo, a 2 (duas) vezes a parcela imediatamente subsequente de Remuneração



Amortização, considerando para fins de cálculo o montante efetivamente integralizado, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva a partir da data da Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

“Valor Nominal Unitário”: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, na Data de Emissão; e

“Valor Total da Emissão”: R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais).

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

Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, subscritos pela Emissora, no termos do Termo de Emissão, aos CRI das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão da Emissora 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 CCIs, de sua titularidade, com valor total 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 nº 14.430/22. 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 CCIs, 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 CCIs serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs 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 CCIs, as Garantias, e a Conta do Patrimônio Separado:

- (i) constituirão Patrimônio Separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confundirá 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 as condições de liberação parcial dispostas no Termo de Emissão e 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 no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser executados por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.5 A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6 Emissão das CCIs: As CCIs representativa dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCIs devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. 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.

2.1.2. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.7 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 constituem pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

(a) **Emissão:** 106ª (centésima sexta);

(b) **Séries:** 1ª, 2ª e 3ª;

(c) **Quantidade de CRI:** 62.000 (sessenta e dois mil) CRI, sendo 20.000 (vinte mil) CRI da 1ª Série, 20.000 (vinte mil) CRI da 2ª Série e 22.000 (vinte e dois mil) CRI da 3ª Série;

(d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais);

a. **Valor dos CRI da 1ª Série:** R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

b. **Valor dos CRI da 2ª Série:** R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

c. **Valor dos CRI da 3ª Série:** R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais);

(e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(f) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, até a próxima data de data de pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do 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, conforme o caso, seguindo a fórmula prevista no Termo de Securitização;

(g) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,00% (onze inteiros 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 ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização;

(h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(j) Regime Fiduciário: Sim;

(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(l) Data de Emissão:

- a. **Data de Emissão dos CRI da 1ª Série:** 23 de julho de 2024;
- b. **Data de Emissão dos CRI da 2ª Série:** 10 de outubro de 2024;
- c. **Data de Emissão dos CRI da 3ª Série:** 10 de janeiro de 2025;

(m) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(n) Prazo de vencimento dos CRI:

- a. **Prazo de vencimento dos CRI da 1ª Série:** 2.192 (dois mil, cento e noventa



dois) dias, vencendo-se, portanto, 24 de julho de 2030;

b. Prazo de vencimento dos CRI da 2ª Série: 2.113 (dois mil, cento e treze) dias, vencendo-se, portanto, 24 de julho de 2030;

c. Prazo de vencimento dos CRI da 3ª Série: 2.021 (dois mil e vinte e um) dias, vencendo-se, portanto, 24 de julho de 2030;

(o) Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias constituídas no âmbito das Notas Comerciais, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Contingência e o Fundo de Reserva;

(p) Coobrigação da Emissora: não há;

(q) Carência: não teremos;

(r) 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;

(s) Subordinação: não há;

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

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

(v) 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 pela Devedora, serão devidos os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão, os quais serão repassados aos Investidores de CRI conforme pagos pela Devedora Emissora;

(w) Forma: nominativa e escritural;



(x) **Classificação de Risco:** não há;

(y) **Fatores de Risco:** Conforme a Cláusula Décima Nona deste Termo de Securitização;

(z) **Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo ao Código ANBIMA, em linha com as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", de 01 de fevereiro de 2024, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria de Empreendimento Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 01 de fevereiro de 2024.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 01 de fevereiro de 2024.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se no segmentos "Loteamento" tendo em vista o Empreendimento Alvo estar inserido na categoria de condomínio de lotes conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 01 de fevereiro de 2024.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 01 de fevereiro de 2024.

(aa) **Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável":** Não; e

(bb) **Local de Pagamento:** Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.1.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão dos CRI foi aprovada pela ata da reunião da diretoria da Emissora, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, da presente data e está em arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo





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, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

3.4 A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26, inciso "VIII", item (a) da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

3.1.2. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição, sendo integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160; e
- (c) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

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.

3.6 Encerramento da Distribuição dos CRI: Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Distribuidora verifique o encerramento da Oferta, a Distribuidora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, 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 ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.



3.7 Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A Oferta será direcionada apenas à Investidores Profissionais. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (a) a qualquer tempo por Investidores Profissionais; (b) por Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; (c) sendo que a negociação fica restrita ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, conforme artigo 86, II, da Resolução CVM 160, observando as restrições da Resolução CVM 60.

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 Investidores dos CRI, sem que haja qualquer ônus para Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais.

3.1.3. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.1.4. Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Investidores dos CRI, sem 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.

3.1.5. Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM nº 160, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, poderá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua adesão que haja distribuição de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao mínimo previsto pelo ofertante e menor que a totalidade dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta ou da captação integral prevista.

3.9 Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pela Instituição Custodiante e pela Distribuidora.



CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1 Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

4.1.1. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização.

4.1.2. 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 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 da Primeira Integralização: Os recursos decorrentes da Primeira Integralização deverão ser retidos e, por conseguinte, destinados à Conta do Patrimônio Separado, e deverão ser utilizados da seguinte forma:

- (i) o valor de R\$ 3.419.588,80 (três milhões, quatrocentos e dezenove mil, quinhentos oitenta e oito reais e oitenta centavos), equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*), indicadas no Anexo X a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais"), ser destinado ao pagamento das Despesas Iniciais;
- (ii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva será destinado para a constituição do Fundo de Reserva;
- (iii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas será destinado para a constituição do Fundo de Despesas;
- (iv) o Valor Inicial do Fundo de Contingência será destinado para a constituição do Fundo de Contingência;
- (v) excepcionalmente na Primeira Integralização, será liberado para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação, o montante de R\$ 2.199.953,12 (dois milhões e cento e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e três reais e doze centavos), desde que cumpridas



as Condições Precedentes Primeiro Desembolso; e

- (vi) excepcionalmente na Primeira Integralização, será liberado para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação 2 o montante R\$ 1.841.687,62 (um milhão e oitocentos quarenta e um mil e seiscentos oitenta e sete reais e sessenta e dois centavos); e
- (vii) os valores referentes à constituição do Fundo de Obras, que, nesta data, serão correspondente ao excedente das retenções e liberações previstas acima, serão retidos na conta do Patrimônio Separado.

4.4 Retenções das Integralizações Subsequentes. Os recursos decorrentes das Integralizações Subsequentes serão destinados à Conta do Patrimônio Separado e deverão ser utilizados da seguinte forma:

- (i) Pagamento das Despesas da Operação em aberto, se aplicável;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;
- (iv) Remuneração em atraso dos CRI, se houver;
- (v) Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- (vi) Valores remanescentes serão destinados ao Fundo de Obras.

4.5 Desembolso do Valor da Emissão: Para que ocorra o desembolso à Devedora previsto nas alíneas "(v)" e "(vi)" da Cláusula 4.3 acima, mediante Transferência Eletrônica Disponível TED ou outra forma de transferência bancária, para a Conta de Livre Movimentação, deverá ser verificado, pela Securitizadora, do cumprimento das Condições Precedentes Primeiro Desembolso. Os valores objeto de eventuais Integralizações Subsequentes deverão ser integralmente destinados ao Fundo de Obras e permanecerão lá retidos. Os valores retidos no Fundo de Obras serão disponibilizados, pela Securitizadora à Devedora, mensalmente, em cada Data de Liberação, no montante necessário reembolsar à Devedora os valores incorridos para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente anterior, conforme atestado pelo Agente de Medição, desde que comprovado o cumprimento das Condições Precedentes Desembolsos Subsequentes.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI



5.1 Destinação dos recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão excluídos aqueles descritos na Cláusulas 4.3, serão integralmente e exclusivamente destinados pela Devedora para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção reforma e/ou manutenção do Empreendimento Alvo, conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo VIII a este Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

5.1.1. Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no dia 30 (trinta) dos meses de janeiro e julho, sendo que primeiro envio deve acontecer em 30 de janeiro de 2025, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida na Cláusula 3.1, nos termos do Anexo IX a este Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais aplicados no respectivo período juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto.

5.1.2. Para fins deste instrumento, entende-se como "Documentos de Destinação": cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais e seus respectivos comprovantes de pagamento das notas fiscais e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.2 O Agente Fiduciário dos CRI verificará, semestralmente, a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção 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 O Anexo VIII descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, despesa a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.



5.4 A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula Quinta.

5.5 A Devedora se obriga, 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 nesta Cláusula Quinta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé na forma de sentença transitada em julgado dos Titulares do CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

5.6 O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará uma Hipótese de Vencimento Antecipado 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 ao Empreendimento Alvo, hipótese em que será necessário celebrar o respectivo aditivo. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo e da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo na Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.7 Procedimento de Verificação. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 5.1.1, na periodicidade prevista na referida cláusula.

5.8 Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá 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 necessário para acompanhamento da Destinação Futura.

5.9 A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.



5.10 Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a verificar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

5.11 A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida neste Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado ou o Resgate Antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

5.12 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário 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 da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do relatório mencionado acima.

5.13 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes do Preço de Integralização.

5.14 Destinação para Novo Empreendimento. Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Empreendimento Alvo, desde que a referida inserção seja objeto de aprovação prévia pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos deste Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o Termo 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, na Conta do Patrimônio



Separado, 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 (inclusive), até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, 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, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do 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 positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

n = número total de índices considerados na atualização monetária dos CRI, sendo "n" um número inteiro.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Aniversário, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de junho será utilizado o número-índice IPCA do mês de abril, divulgado no mês de maio.

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";



Os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado, sendo "dup" um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a Data de Aniversário subsequente (exclusive), sendo "dut" um número inteiro.

Para o primeiro "dut", será considerado 22 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 Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo variação acumulada negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares do CRI, em razão do critério adotado;
- (iii) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas de cada série;
- (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:

- (ii) Na hipótese de não divulgação do NI_k , até a Data de Pagamento, por qualquer razão impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado



da variação positiva 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 da Devedora;

(iii) 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 regulamentação aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo 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 INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora;

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

(v) Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI em segunda convocação e/ou ainda, instalada Assembleia Especial de Investidores dos CRI, não haja quórum de deliberação, a Devedora deverá 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 I ao Termo de Emissão, o que ocorrer primeiro, mediante pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme o Termo 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 Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que a referida Assembleia Especial de Investidores 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 ser o último disponível.

6.3 Juros Remuneratórios dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,00% (onze inteiros 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 ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento calculados de acordo com a fórmula abaixo (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”).

$$J = VNa \times (\text{Fator Spread} - 1)$$

Sendo que:

J = valor dos juros remuneratórios devidos no final do período de capitalização, calculado com (oito) casa decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$\text{Fator Spread} = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{dup}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = indicada na Cláusula 6.3 acima;

dup = número de dias úteis entre o último período de capitalização e a data atual, sendo “dup” 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 (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento de Remuneração 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.

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



6.4 Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Total Compulsório, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo II a este Termo, a ser calculada nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada"):

$$A_{ai} = VNa \times Tai$$

onde:

A_{ai} = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II abaixo deste Termo.

6.5 Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes a pagamento de qualquer obrigação pela Devedora 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 Final dos CRI.

6.6 Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e de amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.7 Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Com exceção da data de vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

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

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI



7.1 Amortização Extraordinária Compulsória. Mensalmente, a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento, a Securitizadora deverá realizar, por conta e ordem da Devedora, amortização extraordinária antecipada compulsória dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória") nos seguintes termos **(i)** caso, após a emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo, seja constatada a existência de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após o cumprimento dos itens (a) a (i) da Ordem de Pagamentos ("Excedente") o Excedente será direcionado integralmente à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais; **(ii)** caso em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão de Garantia, independentemente da emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo, o Excedente será direcionado integralmente à Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais e se insuficiente para o restabelecimento da Razão de Garantia, então a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para tanto e/ou **(iii)** na hipótese de a Devedora exercer a prerrogativa que lhe foi conferida no Termo de Emissão de realizar, mediante aporte direto de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 70% (setenta por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou de seu saldo, a partir da data da Primeira Integralização, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* nos termos do Termo de Emissão; (ii) Encargos Moratórios, se for o caso; e, caso a Amortização Antecipada Facultativa não seja realizada com Créditos Cedidos Fiduciariamente, (iii) de prêmio equivalente a 3,00% incidente sobre o saldo devedor dos CRI ("Prêmio" e "Amortização Antecipada Facultativa", respectivamente).

7.1.1 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar Amortização Antecipada Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) o endereço local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.1.2 A Devedora poderá desistir da Amortização Antecipada Facultativa desde que comunique a desistência em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa e tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.



7.1.3 A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger igualmente todos os CRI e será limitada a 70% (setenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, sendo certo que:

(a) no caso dos itens (i), (ii) e (iv) da Cláusula 7.1 acima, a Amortização Extraordinária Compulsória será realizada na respectiva Data de Pagamento da Remuneração; e

(b) no caso dos itens (iii) da Cláusula 7.1 acima, a Amortização Extraordinária Compulsória será realizada a qualquer momento, sendo certo que o valor será limitado ao valor necessário para referida recomposição.

7.1.4 A Amortização Extraordinária Compulsória para fins de recomposição da Razão de Garantia deverá ocorrer mediante o que ocorrer primeiro entre envio **(i)** pela Securitizadora, de comunicação individual dirigida à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário; ou **(ii)** pela Devedora, de comunicação individual dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário em ambos os casos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação do descumprimento da Razão de Garantia.

7.1.5 Na comunicação de que trata a Cláusula 7.1.5 acima deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Extraordinária Compulsória e o pagamento à Securitizadora; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Extraordinária Compulsória; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do descumprimento da Razão de Garantia em questão; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Compulsória.

7.1.6 Os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

7.1.7 A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória.

7.1.8 A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI será realizada observados os procedimentos da B3.

7.2 Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado") na hipótese **(i)** do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão; **(ii)** indisponibilidade do IPCA, nos termos previstos neste



Termo de Securitização, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice, caso em que a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado e cancelamento dos CRI; **(iii)** caso, após a emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo, seja constatada a existência de Excedente na Conta do Patrimônio Separado, o Excedente será direcionado integralmente ao Resgate Total Compulsório, quando suficiente para tanto; e/ou **(iv)** na hipótese de a Devedora exercer a prerrogativa que lhe foi conferida no Termo de Emissão de realizar, mediante aporte direto de recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado, o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, a partir da data da Primeira Integralização observados os critérios abaixo descritos, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração e, caso não seja realizado com Créditos Cedidos Fiduciariamente, de Prêmio ("Resgate Antecipado Facultativo")

7.2.1 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.2.2 A Devedora poderá desistir do Resgate Antecipado Facultativo desde que comunique desistência em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa e tornar-se-á irrevogável e irreatável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.2.3 O Resgate Antecipado ocorrerá automaticamente, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade dos CRI, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos do Termo de Emissão, (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso, e (iii) de Prêmio.

7.2.4 A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado conforme os procedimentos operacionais da B3.

7.2.5 Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado com acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.



7.3 Amortização Extraordinária Programada

7.3.1 Mensalmente, a partir da primeira Data de Pagamento, inclusive, caso seja verificada a variação positiva do IPCA nas respectivas Datas de Pagamento, o Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, das Notas Comerciais e, conseqüentemente dos CRI, será amortizado, sempre de forma obrigatória, conforme fórmula abaixo ("Amortização Extraordinária Programada").

$$AE = VNe (C - 1)$$

onde:

AE = valor unitário da Amortização Extraordinária Programada da respectiva série;

VNe = conforme definido acima e para a respectiva série;

C = conforme definida acima;

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

7.5 Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1 Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

8.1.1 Fiança: a Fiança outorgada pelos Fiadores, no âmbito e nos termos do Termo de Emissão.

8.1.2 Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora constituiu a Cessão Fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.



8.1.3 Alienação Fiduciária de Imóvel. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora constituiu a Alienação Fiduciária do Imóvel, em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.4 Alienação Fiduciária de Quotas. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os Fiadores PJ constituíram a Alienação Fiduciária de Quotas, em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.5 Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos 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.

8.1.5.1. 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 próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o conseqüente resgate antecipado dos CRI.

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

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

8.1.5.4. 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 à Devedora acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

8.1.6 Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, conforme Cláusula 4.3 acima na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados a



pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora.

8.1.6.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso insuficiente, com recursos próprios da Devedora mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

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

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

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

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

8.1.6.6. Na hipótese da Cláusula acima, os titulares de CRI reunidos Assembleia Especial de Investidores 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 de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito





dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

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

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

8.1.7 Fundo de Obras: a Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora conforme Cláusula 4.3 acima, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e liberado à Devedora nos termos da Cláusula 4.3 acima.

8.1.7.1 A verificação da suficiência do montante retido no Fundo de Obras será de responsabilidade da Securitizadora, o que ocorrerá no mensalmente, até a Data de Verificação.

8.1.7.1.1 O Relatório de Medição deverá sempre conter, além de relatório detalhado acerca do avanço físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo, o Custo Remanescente das Obras.

8.1.7.1.2 O cronograma físico-financeiro indicativo das obras do Empreendimento Alvo disponibilizado pelo Agente de Medição consta no Anexo VII ao Termo de Emissão ("Cronograma de Obras"), e será tomado como parâmetro nas verificações posteriores acerca do avanço das obras e objeto de análise para fins de liberação mensal do Fundo de Obras.

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

8.1.8 Fundo de Contingência: a Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora conforme Cláusula 4.3 acima, o Fundo de Contingência, cujos recursos serão liberados à Devedora nos termos da Cláusula 8.1.8.1 abaixo.

8.1.8.1 A partir da Data de Emissão até o 12º mês contado da Data de Emissão (inclusive) mensalmente a Securitizadora deverá realizar a liberação do valor equivalente a até R\$ 80.000,00



(oitenta mil reais) do Fundo de Contingência para a Devedora, até o dia 12 (doze) de cada mês, observado que referida liberação estará condicionada ao envio, pela Devedora, de comprovante de pagamento de dívidas da Devedora, com o objetivo de reduzir seu passivo. Caso existam recursos no fundo de contingência após essa data, a Securitizadora deverá utilizar o valor conforme Ordem de Pagamentos.

8.1.8.2 Os valores decorrentes do Fundo de Contingência enquanto retidos na Conta de Patrimônio Separado poderão 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 11.101/05, 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 investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido, ainda, que desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe 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 pela 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 a Devedora;

(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 a Devedora; e

(vii) As Partes concordam que correrão por conta da Devedora 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 instrumento, 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 a Devedora 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 de Garantia: Mensalmente, até a integral liquidação dos CRI, fica estabelecido que, até o dia 17 (dezessete) de cada mês (sendo a primeira verificação em agosto de 2024), a Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Monitoramento e nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a razão mínima de garantia abaixo descrita ("Data de Verificação" e "Razão de Garantia", respectivamente).

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis} + \text{Valor dos Imóveis em Estoque} * 0,7}{\text{Saldo Devedor dos CRI} - \text{Saldo do Fundo de Reserva}} \geq 130,00\%$$





onde,

- (a) "Créditos Elegíveis": Créditos Cedidos Fiduciariamente, trazidos a valor presente para última data base do relatório encaminhado pelo Agente de Monitoramento pela taxa da Operação de Securitização, considerando 100% (cem por cento) dos valores de Contratos Imobiliários sem parcelas em atraso há mais de 60 (sessenta) dias;
- (b) "Valor dos Imóveis em Estoque": Corresponderá ao valor das unidades integrantes do Empreendimento Alvo que, conforme Relatório de Monitoramento mais recente não tenham sido objeto de comercialização, observado que o seu valor será apurado com base em sua área, considerando o valor médio ponderado do metro quadrado das unidades integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas nos últimos 3 (três) meses;
- (c) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor atualizado dos CRI integralizados na data do cálculo, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; e
- (d) "Saldo Fundo de Reserva": significa o saldo retido no Fundo de Reserva na Data de Verificação em questão.

8.3.1 Caso, em determinada Data de Verificação, seja apurado o descumprimento da Razão de Garantia, o Excedente deverá ser integralmente direcionado à Amortização Antecipada Compulsória até que a Razão de Garantia seja restabelecida, sem prejuízo da eventual necessidade de Amortização Antecipada Compulsória com recursos próprios da Devedora, nos termos dispostos neste instrumento.

8.3.2 Além disso, caso, em determinada Data de Verificação, seja apurado o descumprimento da Razão de Garantia em tal dimensão que esta esteja inferior a 110% (cento e dez por cento), necessariamente, deverá ser realizada Amortização Antecipada Compulsória mediante o aporte de recursos próprios da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente ao restabelecimento, até a Data de Pagamento da Remuneração vincenda independentemente da apuração de Excedente na Conta do Patrimônio Separado.

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 ou em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, 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 Investidores 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 da Devedora 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 Investidores 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 no Termo de Emissão 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 nº 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 aos 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, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto em qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; (x) comunicar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, 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 comunidade dos Titulares dos CRI; e (xi) após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria de auditores independentes, disponibilizando-as em seu website para consulta do Agente Fiduciário e dos investidores.

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 e todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, 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. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

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 aberta 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 pelas CCIs;
- (e) os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs destinam-se à 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 nº 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 lastro para os CRI.

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 nº 60 e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430/22.

10.2 Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

10.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 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 CCIs, 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 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 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 30 de abril de cada ano na forma do artigo 25, inciso I da Instrução CVM 60.

10.5 Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a) com relação às CCIs, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (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 de Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;
- (c) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitida e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (d) Assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta; e
- (e) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos acionistas e investidores.

10.6 Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos de remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora 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 será devida pela Devedora, 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 pela Devedora 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 dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como eventuais Direitos Adicionais (conforme definido no contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), 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) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (d) Remuneração em atraso dos CRI, se houver;
- (e) Amortização em atraso dos CRI, se houver;
- (f) Remuneração dos CRI, conforme previsto no Anexo II ao Termo de Securitização;
- (g) Amortização Extraordinária Programada, nos termos previstos no Termo de Emissão;
- (h) Amortização Programada dos CRI, conforme previsto no Anexo II ao Termo de Securitização;
- (i) Liberação à Devedora de: (a) valor mensal de RET para o mês anterior, conforme apontado no Relatório de Monitoramento, se aplicável; (b) valor fixo e irrevogável equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, devido por 12 meses contados a partir da presente data;
- (j) Até a entrega da obra do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição, com a devida emissão do auto de conclusão de obra ou documento oficial com outra denominação que o valha ("Habite-se"), caso remanesçam recursos na Conta do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá direcioná-los integralmente ao Fundo de Obras;
- (k) Após a entrega da obra do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição, com a devida emissão do Habite-se, caso remanesçam recursos na Conta do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá direcioná-los integralmente à Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais ou ao Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais.

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, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para pagamento integral dos valores devidos e, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Reserva, a Devedora, ou os Fiaidores, conforme for, deverá 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 consequentemente Resgate Antecipado 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 do Fundo de Despesas, do Fundo de Obras, do Fundo de Contingência e do Fundo de Reserva existentes na Conta do Patrimônio Separado, para a Conta de Livre Movimentação ou outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora, 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 faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.10 A Assembleia Especial de Investidores 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 nº 60, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430/22; ou (ii) em segunda convocação independentemente da quantidade de beneficiários conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/22. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial de Investidores acima prevista não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso referida Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam



respeito das medidas a serem adotadas, na forma dos § 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.

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 CCIs, 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 nº 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 Investidores dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, 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 10.13 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 ocasionados pela Securitizadora, 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 Investidores dos CRI, desde que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento e conte com a concordância da Securitizadora, bem como a nomeação imediata de uma nova 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 Investidores do 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 nº 17/21, 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 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;
- (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 nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores 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 a Devedora e/ou os Fiadores que 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 necessário à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Títulos e Documentos competente e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos



nos Documentos da Operação. Adicionalmente, (i) desde que observadas as Razões de Garantias mensais de 130% (cento e trinta por cento), a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente; (ii) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel equivale ao valor médio de mercado, o qual será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão (“Valor Mínimo”), no montante de R\$ 118.235.616,98. Não há obrigação de avaliação anual por meio de laudo de avaliação, salvo na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, conforme Cláusula 5.2 do referido contrato; (iii) segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o valor das Quotas equivale a R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), correspondente ao valor nominal, conforme disposto no Contrato Social da Sociedade, datado de 23 de abril de 2024, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Alienação Fiduciária de Quotas, caso no qual valerá o quanto previsto na Cláusula 7.2 do referido contrato; (iv) a garantia fidejussória dos Fiadores pessoas jurídicas trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia e, com base no balanço consolidado em 31 de maio de 2024, o patrimônio líquido da Devedora é de R\$ 18.634.080,00 enquanto o dos Fiadores **HORIZONTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** e **MASTER ADMINISTRADORA DE BENEFÍCIOS E LOTEAMENTOS LTDA.** corresponde, respectivamente, a R\$ 765.416,00 e R\$ 5.321.500,00, sendo certa a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelas Fiadoras e terceiros; e (v) A garantia fidejussória dos Fiadores pessoas físicas, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em favor terceiros. Por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros; e

(i) a possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados para a Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de verificar a veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução nº 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 Investidores dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores 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 da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Investidores 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 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 Investidores 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 Investidores 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 Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores 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 Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;

(o) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando o Investidor 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 Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

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

(s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(t) 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 previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21; e

(u) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado ou da Devedora conforme o caso, 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 dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores 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 do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI,

- a. Parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- b. Parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete 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 até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"; e
- c. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, 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, a trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate



recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

- d. Os valores indicados nos itens "(a)" ao "(c)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- e. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, 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.
- f. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, 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*.
- g. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão da necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessária ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas



cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria 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 Cessionária 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 judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, 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 investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

- h. 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 Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- i. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.
- j. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme

Esse documento foi assinado por BIANCA GALDINO BATISTELA NILSON RABELO MONTEIRO e suas assinaturas acessíveis em <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/RW37Y-DR22Y-CJ6MG-QG4U2>





caso.

11.4.1 A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários 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.

11.5 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 Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores 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 Investidores 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 Investidores dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores 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. 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 Investidores 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 Investidores 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 assinado e deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores 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 nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, 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 à Devedora 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 da Devedora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Devedora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.13 O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora 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 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 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, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado; 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 Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

12.2 Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma do §1º do artigo 26 da Resolução CVM nº 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 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 será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia 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 Investidores instalar-se-á, em primeira convocação ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

12.2.1 Forma de Convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores 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 presente 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 nº 60.

12.2.3 Objeto de Deliberação. A Assembleia Especial de Investidores 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 prestação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de 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 Investidores 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 03 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente 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 INVESTIDORES DOS CRI

13.1 Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, preferencialmente à distância, conforme autorizado pela Resolução CVM nº 60 e, no que couber a Resolução CVM nº 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, , sendo certo que as Assembleias Especiais de Investidores dos CRI serão realizadas sempre com o voto dos Investidores de todas as séries, em conjunto .

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



- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento 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 Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores 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 Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos investidores.

13.1.3 A O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Investidores 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 pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

13.2 Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pelo (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Investidores 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 Investidores 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 nº 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 Investidores 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 nº 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 - Internet (<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 nº 14.430/2017.

13.4 Antecedência e conteúdo da Convocação: Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores 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, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (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 investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. 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 investidores.

13.5 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores 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 Investidores dos CRI o



deliberação pelos Investidores de 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 Investidores 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 Investidores 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 Investidores dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Investidores dos CRI ou à Emissora.

13.6.1 Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores 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 no respeito do assunto, deve ser aplicado, de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, no respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

13.8 Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores 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 Investidores dos CRI presentes.

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

13.9.1 Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores 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



Investidores 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 nº 81/22.

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

13.9.3 No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores 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 identificação dos Investidores dos CRI.

13.10 Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores 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), quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará permissão de voto.

13.11 Quóruns: Os quóruns de instalação das Assembleias de Investidores de 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 nº 81/22, se aplicável.

13.12 Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples de votos dos Titulares dos CRI, e, em segunda convocação, por maioria simples de votos dos Titulares dos CRI presentes. 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 de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final (iv) aos Eventos de Recompra Compulsória; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, que possa impactar os direitos dos Investidores dos CRI; (vi) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Investidores dos CRI; (viii) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; (ix) renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (waiver); (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Investidores dos CRI por Investidores dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a 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 neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Investidores 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 Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

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



relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Investidores dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

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

13.17 Atas da Assembleia Especial de Investidores dos CRI e Encaminhamento de Documentos para a CVM: atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores 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 Investidores 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 das 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 dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora 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) todos os emolumentos da B3, relativos às CCIs e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatório e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora



relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ii) remuneração da Securitizadora conforme Anexo X, líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

(iii) taxa de administração adicional a ser paga à Securitizadora conforme Anexo X, líquido de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI e as demais nos dias 16 (dezesesseis) 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 consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(iv) remuneração da Securitizadora, enquanto Coordenador Líder, conforme Anexo X, líquido de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

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



indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

(vi) Verificação de *covenants* financeiros (se houver): A cada verificação de *covenant* financeiros, se houver, será devido à Securitizadora o valor adicional de R\$ 1.200,00 (mil duzentos reais) por verificação, líquido de quaisquer tributos. Os valores previstos neste item serão acrescidos do *gross-up* de tributos incidentes.

(vii) Série Adicional: Será devido o valor adicional de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais à Securitizadora por série adicional, se aplicável, líquido de quaisquer tributos. Os valores previstos neste item serão acrescidos do *gross-up* de tributos incidentes.

(viii) remuneração da Instituição Custodiante: a remuneração da Instituição Custodiante composta da seguinte forma: (i) Registro das CCIs. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCIs na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente instrumento, que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento às CCIs que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e (ii) Custódia das CCIs. Será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcela anual de implantação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais na mesma data nos trimestres subsequentes. As parcelas devidas à Instituição Custodiante, 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 Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante 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, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes. Os valores devidos à Instituição Custodiante, poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Service



S.A., inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0004-34. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die. 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 CCIs, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora das CCIs 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;

(ix) remuneração do Escriturador do CRI: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Agente de Liquidação dos CRI, parcela anual adicional conforme Anexo IV, a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;

(x) remuneração do Escriturador NC: remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, conforme Anexo IV, por termo de emissão de notas comerciais e por série, a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

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



(xii) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI, conforme Anexo X, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(xiii) Remuneração do Auditor Independente. A remuneração do Auditor Independente dos CRI ou seu eventual substituto, conforme Anexo X, em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(ii) Remuneração do Agente de Medição: A remuneração do Agente de Medição, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação para medição de obra será de uma parcela única e parcelas mensais, conforme Anexo X, a serem pagas mensalmente, acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;

(iii) Remuneração do Agente de Monitoramento: A remuneração ao Agente de Monitoramento a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de (i) uma parcela inicial, conforme Anexo X, pela auditoria jurídico financeira dos Contratos Imobiliários; e (ii) parcelas mensais, conforme Anexo X, pelo monitoramento da carteira dos Direitos Creditórios, acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die;

(iv) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(v) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em



cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(vi) os honorários sucumbenciais e contratuais, despesas e custos, de terceiros especialistas advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar o interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/o judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;

(vii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(viii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontram abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(ix) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, à este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

(x) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;

(xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xiii) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrações judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constrações nas contas





atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial;

(xx) 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;

(xiv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos créditos do Patrimônio Separado;

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

(xvii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xviii) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

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

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

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



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

(xxiii) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para sua realização;

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

(xxv) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

(xxvi) 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;

(xxvii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(xxviii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI na realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(xxix) 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;

(xxx) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimento extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou Oferta Restrita;

(xxxii) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;

(xxxiii) 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;

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

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

(xxxvi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização ora descritas no Anexo X do presente instrumento.

14.2 Responsabilidade dos Investidores 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 14.1. e 14.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção do CRI titulado por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado 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.

14.2.1 Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores 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 de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.



14.3 Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores 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 Investidores 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 Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Investidores 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 Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso na defesa dos interesses dos Investidores 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 a Devedora 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 Investidores dos CRI para cobertura do risco de 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 Investidores dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e antecipadas 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 à Devedora 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 Investidor 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 Imposto de Renda Retido na Fonte ("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%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (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). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre 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%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, 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, há dispensa de retenção do IRRF.

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% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, 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 ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 3





de agosto de 2015, 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. 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 nº 4.373/ 2014"), 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 ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, 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 "Paraísos Fiscais" 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").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo de aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 721 dias).





15.1.3 Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

15.1.4 Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

15.1.5 Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, 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% 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 Investidores 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 nº 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 Investidores serão realizadas na forma da Cláusula Décima Terceira acima.

16.3 As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recurso 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 nº 13.709 ("LGPD"), de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as 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 instrumento; 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 10.931/04, bem como registrados na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

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 outros 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



Telefone: (11) 3045-8808

Para o Agente Fiduciário

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

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

CEP 04.578-910, São Paulo, SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

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

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 a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.



Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar 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 pela Devedora, o valor a ser recebido pelo 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 Investidores dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação poderão ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para 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.

(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 Investidores 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 Final.

(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 Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI poderão deliberar sobre a adoção de 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 Investidores dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 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 Aberta: A sua atuação 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 nossos 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 do



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 Investidores dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores 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 Investidores 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 Investidores dos CRI pelos Investidores 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 pela Devedora: Os CRI são lastreados pelas CCIs, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, vinculadas 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 no Termo 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 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) 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, estipulado 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 capital brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores do CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(n) Risco da capacidade da Devedora de honrar suas obrigações: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar a suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais. A Devedora poderá 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 da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá 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 a Devedora tenha 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 da Devedora.

(o) Riscos Relativos à Devedora e Garantidores: Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora e dos Garantidores e, em função das solidariedades, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade de Devedora e dos Garantidores deixarem de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta no Termo de Emissão. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, 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 Devedora e os Garantidores não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações poderá haver falta de recurso para pagar os CRI. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte das Devedora e aos Garantidores e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito da Devedora e Garantidores



Saliente-se que a Devedora e os Garantidores, nos termos da legislação aplicável não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento das mesmas.

(p) Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela 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 pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, 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 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) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Investidores do CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(s) 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 Investidores do CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(t) Risco em Função do Rito de Registro Automático da Oferta: A Oferta dos CRI, esta



submetida ao rito automático de registro perante a CVM nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

(v) 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 nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Investidores dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

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

(x) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias especiais de Investidores dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores 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 Investidor do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência das deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(y) O risco de crédito da Devedora 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 da Devedora em cumprir com as obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento oriundas da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora 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.

(z) 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;

(aa) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada no mês de maio e junho de 2024, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a Devedora aos Fiadores, ao Imóvel Alienado Fiduciariamente e ao Empreendimento Alvo. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas com valor da causa igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e ainda de todas as ações relacionadas ao Imóvel Alienado Fiduciariamente (se existentes), independentemente do valor da causa. A definição dos processos judiciais que se enquadram nos parâmetros fixados foi realizada com base nos dados informados pela Devedora. 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 o CRI.

(bb) Risco relativo ao não cancelamento da caução que recai sobre determinadas unidades imobiliárias do Empreendimento Alvo: identificamos que, das 267 (duzentas e sessenta e sete) unidades imobiliárias a serem construídas no Empreendimento Alvo, (i) 20 (vinte) unidades foram dadas em caução no âmbito da Ação Civil Pública nº 0000671-682014.8.24.0008 como garantia do cumprimento de determinados acordos pactuados com os promissários compradores do empreendimento denominado Bosque Europeu que estava sendo desenvolvido no imóvel de matrícula nº 35.730, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Blumenau/SC ("Empreendimento Bosque Europeu"); e (ii) 74 (setenta e quatro) unidades tiveram o seu direito de uso e ocupação condicionado à apresentação de estudos geotécnicos e sondagens que demonstrem a inexistência de riscos geológicos à Prefeitura Municipal de Blumenau. Assim, caso (a) a caução das unidades descritas no item (i) acima não seja cancelada, essas não poderão integrar o objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, e (b) o exercício do direito de uso e ocupação das unidades descritas no item (ii) acima não seja reestabelecido, pode ter impacto no valor das unidades em eventual excussão. Desse modo, os Titulares dos CRI não gozariam da segurança adicional que decorreria da constituição de Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária relacionados às unidades acima



descritas.

(cc) A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Emissão, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento das Condições Precedentes estabelecidas no Termo 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.

(dd) Risco relacionado à guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: No curso da Emissão, caberá à Devedora 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 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.

(ee) 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 de 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 disponibilizada pela Devedora 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 a referidas garantias.

(ff) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.



(gg) 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.

(hh) 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 do CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(ii) 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 Investidores 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 Investidores 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 instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa da 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 Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.6 Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível 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 Investidores dos CRI pelos prejuízos que lhe 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 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 Contrato 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 instrumento.

20.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela 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 instrumento, 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 Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 23 de julho de 2024.



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vale Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93

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

Nome: Bianca Galdino
Batistela
CPF: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73112





ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 01 | | | | LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de julho de 2024 | |
|--|-------|--------|----|--|----------|
| SÉRIE | ÚNICA | NÚMERO | 01 | TIPO DE CCI | INTEGRAL |
| 1. EMISSOR | | | | | |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , 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. | | | | | |
| 2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE | | | | | |
| OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34. | | | | | |
| 3. DEVEDORA | | | | | |
| VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Blumenau, na Rua República Argentina, nº 1.983, bairro Ponta Aguda, CEP 89.050-100, inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18 com seus atos constitutivos arquivados na JUCESC sob o NIRE 42206315931. | | | | | |
| 4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas; | | | | | |
| 5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Instrumento Particular da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vale Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda." celebrada nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 62.000 (sessenta e dois mil) Notas Comerciais ("Notas Comerciais"), 20.000 (vinte mil) Notas Comerciais da 1ª Série, 20.000 (vinte mil) Notas Comerciais da 2ª Série e 22.000 (vinte e dois mil) Notas Comerciais da 3ª Série. | | | | | |



| | |
|--|--|
| mil) Notas Comerciais da 3ª Série. | |
| 6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente às Notas Comerciais da 1ª Série. | |
| IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: "Condomínio Ponta da Vila Residências" objeto da matrícula nº 58.486 do 1º Registro de Imóvel de Blumenau -SC, localizado em Rua República Argentina, 1983, Ponta Aguda, Blumenau/SC - CEP 89000-000. | |
| 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO | |
| 7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL | 2.190 dias (dois mil, cento e noventa) dias, vencendo-se, portanto, em 22 de julho de 2030; |
| 7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão. |
| 7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS | Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão. |
| 7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO | Os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão pagos mensalmente, tudo conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> do Termo de Emissão. |



| | |
|-------------------------|---|
| 7.5. LOCAL DE PAGAMENTO | São Paulo, SP. |
| 7.6. ENCARGOS | (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida. |

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 02 | | | | LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de outubro de 2024 | |
|--|-------|--------|----|--|----------|
| SÉRIE | ÚNICA | NÚMERO | 02 | TIPO DE CCI | INTEGRAL |
| 1. EMISSOR | | | | | |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , 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. | | | | | |
| 2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE | | | | | |
| OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34. | | | | | |
| 3. DEVEDORA | | | | | |
| VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Blumenau, na Rua República Argentina, nº 1.983, bairro Ponta Aguda, CEP 89.050-100, inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18 com seus atos constitutivos arquivados na JUCESC sob o NIRE 42206315931. | | | | | |
| 4. GARANTIAS – AS CCIS não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas; | | | | | |
| 5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Instrumento Particular da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vale Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda." celebrada nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 62.000 (sessenta e dois mil) Notas Comerciais ("Notas Comerciais"), 20.000 (vinte mil) Notas Comerciais da 1ª Série, 20.000 (vinte mil) Notas Comerciais da 2ª Série e 22.000 (vinte e dois mil) Notas Comerciais da 3ª Série. | | | | | |
| 6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente às Notas Comerciais da 2ª Série. | | | | | |



| | |
|---|---|
| IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: "Condomínio Ponta da Vila Residências", objeto da matrícula nº 58.486 do 1º Registro de Imóvel de Blumenau -SC, localizado em Rua República Argentina, 1983, Ponta Aguda, Blumenau/SC - CEP 89000-000. | |
| 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO | |
| 7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL | 2.111 (dois mil, cento e onze) dias, vencendo-se, portanto, em 22 de julho de 2030; |
| 7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, 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 será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão. |
| 7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS | Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão. |
| 7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO | Os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão pagos mensalmente, tudo conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> do Termo de Emissão. |
| 7.5. LOCAL DE PAGAMENTO | São Paulo, SP. |
| 7.6. ENCARGOS | (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) |



sobre a importância total devida.

| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 03 | | | | LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de janeiro de 2025 | |
|--|-------|--------|----|--|----------|
| SÉRIE | ÚNICA | NÚMERO | 03 | TIPO DE CCI | INTEGRAL |
| 1. EMISSOR | | | | | |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , 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. | | | | | |
| 2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE | | | | | |
| OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34. | | | | | |
| 3. DEVEDORA | | | | | |
| VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Blumenau, na Rua República Argentina, nº 1.983, bairro Ponta Aguda, CEP 89.050-100, inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18 com seus atos constitutivos arquivados na JUCESC sob o NIRE 42206315931. | | | | | |
| 4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas; | | | | | |
| 5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Instrumento Particular da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Vale Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda." celebrada nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 62.000 (sessenta e dois mil) Notas Comerciais ("Notas Comerciais"), 20.000 (vinte mil) Notas Comerciais da 1ª Série, 20.000 (vinte mil) Notas Comerciais da 2ª Série e 22.000 (vinte e dois mil) Notas Comerciais da 3ª Série. | | | | | |
| 6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) na Data de Emissão, correspondente às Notas Comerciais da 3ª Série. | | | | | |
| IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: "Condomínio Ponta da Vila Residências" objeto da matrícula nº 58.486 do 1º Registro de Imóvel de Blumenau -SC, localizado em Rua República Argentina, 1983, Ponta Aguda, Blumenau/SC - CEP 89000-000. | | | | | |
| 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO | | | | | |



| | |
|---|---|
| 7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL | 2.019 (dois mil e dezenove) dias, vencendo-se, portanto, em 22 de julho de 2030; |
| 7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA | O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, 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 será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão. |
| 7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS | Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 11,00% (onze inteiros 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 <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão. |
| 7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO | Os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão pagos mensalmente, tudo conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> do Termo de Emissão. |
| 7.5. LOCAL DE PAGAMENTO | São Paulo, SP. |
| 7.6. ENCARGOS | (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida. |



ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Cronograma de Pagamento dos CRI da 1ª Série

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



| | | | | |
|----|------------|-----|-----|---------|
| 28 | 24/11/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 29 | 23/12/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 30 | 22/01/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 31 | 24/02/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 32 | 24/03/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 33 | 23/04/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 34 | 24/05/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 35 | 23/06/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 36 | 22/07/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 37 | 24/08/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 38 | 22/09/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 39 | 22/10/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 40 | 24/11/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 41 | 22/12/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 42 | 24/01/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 43 | 23/02/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 44 | 22/03/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 45 | 25/04/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 46 | 24/05/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 47 | 22/06/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 48 | 24/07/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 49 | 23/08/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 50 | 22/09/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 51 | 24/10/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 52 | 22/11/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 53 | 22/12/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 54 | 24/01/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 55 | 22/02/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 56 | 22/03/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 57 | 24/04/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 58 | 23/05/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 59 | 22/06/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 60 | 24/07/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 61 | 22/08/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 62 | 24/09/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 63 | 24/10/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 64 | 22/11/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 65 | 24/12/2029 | Sim | Não | 0,0000% |



| | | | | |
|----|------------|-----|-----|-----------|
| 66 | 23/01/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 67 | 22/02/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 68 | 22/03/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 69 | 24/04/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 70 | 22/05/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 71 | 25/06/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 72 | 24/07/2030 | Sim | Sim | 100,0000% |

Cronograma de Pagamento dos CRI da 2ª Série

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



| | | | | |
|----|------------|-----|-----|---------|
| 26 | 24/11/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 27 | 23/12/2026 | Sim | Não | 0,0000% |
| 28 | 22/01/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 29 | 24/02/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 30 | 24/03/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 31 | 23/04/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 32 | 24/05/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 33 | 23/06/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 34 | 22/07/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 35 | 24/08/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 36 | 22/09/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 37 | 22/10/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 38 | 24/11/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 39 | 22/12/2027 | Sim | Não | 0,0000% |
| 40 | 24/01/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 41 | 23/02/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 42 | 22/03/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 43 | 25/04/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 44 | 24/05/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 45 | 22/06/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 46 | 24/07/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 47 | 23/08/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 48 | 22/09/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 49 | 24/10/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 50 | 22/11/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 51 | 22/12/2028 | Sim | Não | 0,0000% |
| 52 | 24/01/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 53 | 22/02/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 54 | 22/03/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 55 | 24/04/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 56 | 23/05/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 57 | 22/06/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 58 | 24/07/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 59 | 22/08/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 60 | 24/09/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 61 | 24/10/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 62 | 22/11/2029 | Sim | Não | 0,0000% |
| 63 | 24/12/2029 | Sim | Não | 0,0000% |



| | | | | |
|----|------------|-----|-----|-----------|
| 64 | 23/01/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 65 | 22/02/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 66 | 22/03/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 67 | 24/04/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 68 | 22/05/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 69 | 25/06/2030 | Sim | Não | 0,0000% |
| 70 | 24/07/2030 | Sim | Sim | 100,0000% |

Cronograma de Pagamento dos CRI da 3ª Série

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



| | | | | |
|----|------------|-----|-----|---------|
| 26 | 24/02/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 27 | 24/03/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 28 | 23/04/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 29 | 24/05/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 30 | 23/06/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 31 | 22/07/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 32 | 24/08/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 33 | 22/09/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 34 | 22/10/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 35 | 24/11/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 36 | 22/12/2027 | Não | Não | 0,0000% |
| 37 | 24/01/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 38 | 23/02/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 39 | 22/03/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 40 | 25/04/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 41 | 24/05/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 42 | 22/06/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 43 | 24/07/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 44 | 23/08/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 45 | 22/09/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 46 | 24/10/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 47 | 22/11/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 48 | 22/12/2028 | Não | Não | 0,0000% |
| 49 | 24/01/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 50 | 22/02/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 51 | 22/03/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 52 | 24/04/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 53 | 23/05/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 54 | 22/06/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 55 | 24/07/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 56 | 22/08/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 57 | 24/09/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 58 | 24/10/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 59 | 22/11/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 60 | 24/12/2029 | Não | Não | 0,0000% |
| 61 | 23/01/2030 | Não | Não | 0,0000% |
| 62 | 22/02/2030 | Não | Não | 0,0000% |
| 63 | 22/03/2030 | Não | Não | 0,0000% |



| | | | | |
|----|------------|-----|-----|-----------|
| 64 | 24/04/2030 | Não | Não | 0,0000% |
| 65 | 22/05/2030 | Não | Não | 0,0000% |
| 66 | 25/06/2030 | Não | Não | 0,0000% |
| 67 | 24/07/2030 | Não | Sim | 100,0000% |





ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Declaração da Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora registrada perante 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, neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificado ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries de sua 106ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário") **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60") na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries de sua 106ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, pela Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Contingência e o Fundo de Reserva, pela Conta de Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60 verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização lastreados em





Créditos Imobiliários devidos pela Vale Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda. celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no 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 comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001

São Paulo, 23 de julho de 2024.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93





ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de estatuto social, por seus representantes legais infra identificado ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"* por meio da qual foi emitida pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, 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 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-11 ("Emissora" ou "Securitizadora") a CCI nº 001, a CCI nº 002 e a CCI nº 003 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão" respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vale Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda*, firmado em 23 de julho de 2024 entre a Emissora e a Instituição Custodiante na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCIs e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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 comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 23 de julho de 2024.



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Nome: Bianca Galdino
Batistela
CPF: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73112





ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

RG nº 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 106ª

Número da Série: 1ª, 2ª e 3ª

Emissor: Canal Companhia de Securitização

Quantidade: 62.000 (sessenta e dois mil)

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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 comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001



São Paulo, 23 de julho de 2024.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de
Oliveira e Silva
Cargo: Diretor
CPF: 001.362.577-20



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Declaração da Distribuidora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora registrada perante 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 ("**Emissora**" ou "**Distribuidor**"), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 106ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vale Europeu Empreendimentos Imobiliários Ltda*", celebrado na presente data.

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 comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001

São Paulo, 23 de julho de 2024.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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

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

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



de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.

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

| | |
|--|------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: | Emissão: 112 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00 | Quantidade de ativos: |
| Data de Vencimento: 19/02/2031 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: | Emissão: 112 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00 | Quantidade de ativos: |
| Data de Vencimento: 17/09/2031 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |



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

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

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



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

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 31 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 53.124.000,00 | Quantidade de ativos: 53124 |
| Data de Vencimento: 30/01/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Fiança de: (i) ROBERTO LUIZ JUSTUS, (ii) HEVERTON CORNÉLIO, (iii) FÁBIO ROSÁRIO DIN, (iv) CARDOSO HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, (v) DRYWALL RIO SOLUÇÕES PARA CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vi) CARDOSO E DIN PARTICIPAÇÕES LTDA, PLACLUX INDÚSTRIA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vii) DRYLOG TRANSPORTES LTDA, (viii) STEEL BANK SECURITIZADORA S.A e (ix) DRY SERVICE LTDA. (II) Cessão Fiduciária sobre: (i) o direito ao recebimento dos recursos oriundos do pagamento dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Dry Home e da Dry Construction, decorrentes das Operações de Compra e Venda realizadas com Clientes e cobrados por meio de boletos bancários emitidos pelo banco depositário; (ii) a | |



totalidade dos recebíveis, detidos pelas Fiduciantes, oriundos de Operações de Compra e Venda contratadas pelos seus Clientes junto às Fiduciantes, ou em quaisquer de suas filiais, decorrentes de vendas de serviços de construção, equipamentos e materiais para construção a seco, e que são ou venham a ser realizadas por meio de cartões de crédito, (iii) direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, emergentes das Contas Vinculadas independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, incluindo os recursos a qualquer tempo depositados e mantidos nas Contas Vinculadas

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

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



(III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais

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

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

| | |
|--|-------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 59 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 103.634.000,00 | Quantidade de ativos: 103634 |
| Data de Vencimento: 25/09/2030 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360. | |



Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1 **Emissão:** 61

Volume na Data de Emissão: R\$ 13.700.000,00 **Quantidade de ativos:** 13700

Data de Vencimento: 22/09/2027

Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel, Matrícula nº 23.317 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus, AM; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Empreendimento Alvo e BS Ville, celebrado entre a Devedora, a Construtora Colmeia, ambas na qualidade de fiduciárias, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (vii) Fiança;

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1 **Emissão:** 60

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00 **Quantidade de ativos:** 20000

Data de Vencimento: 22/10/2027

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval, prestado por MANOEL LUIZ ALVES NUNES, ROBERTA COSTA ALVES NUNES MANSANO, MGR PARTICIPAÇÕES LTDA. e VECTRA EMPREENDIMENTOS LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Benefícios Econômicos; celebrado entre a Devedora e a MGR Participações, na qualidade de fiduciárias; e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Promessa de Alienação de Imóveis a ser constituída.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1 **Emissão:** 67

Volume na Data de Emissão: R\$ 22.361.000,00 **Quantidade de ativos:** 22361



Data de Vencimento: 20/11/2029

Taxa de Juros:

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as Fiduciárias, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) a Fiança prestada por (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa; (iii) o Fundo de Reservas; (iv) o Fundo de Despesas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 68

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.800.000,00

Quantidade de ativos: 3800

Data de Vencimento: 16/11/2028

Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) A Fiança; (ii) a Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Fundo de Juros, (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; e (viii) o Fundo de Obras

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 69

Volume na Data de Emissão: R\$ 170.748.000,00

Quantidade de ativos: 170748

Data de Vencimento: 10/09/2039

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: AF de DRS, a AF do Solo e da Propriedade Superveniente, se e quando constituída, a Fiança Bancária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e os Seguros, quando denominados em conjunto

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 72

Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00

Quantidade de ativos: 35000

Data de Vencimento: 10/12/2030

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) o Fundo de Despesas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 66

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00

Quantidade de ativos: 10500

Data de Vencimento: 23/12/2032

Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 81

Volume na Data de Emissão: R\$ 28.850.000,00

Quantidade de ativos: 28850

Data de Vencimento: 27/01/2034

Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas; (v) Fundos; e (vi) Qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 88

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00

Quantidade de ativos: 60000

Data de Vencimento: 27/04/2034

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ nº 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciantes identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciantes, os quais deverão ser



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

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 98 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00 | Quantidade de ativos: 10000 |
| Data de Vencimento: 25/04/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.119.903/0001-00; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas. | |



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

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



| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 99 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00 | Quantidade de ativos: 12000 |
| Data de Vencimento: 26/04/2028 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MAGEN CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.562.830/0001-08, (b) LIBIO LEONEL CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 12.137.163/0001-08, (c) PEDRO AUGUSTO MAGALHÃES, (d) CASSIANO PAIVA MAGALHÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.351.382/0001-85; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 369.027 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia/GO e sobre, uma vez desmembrada a Matrícula Original, as novas matrículas referentes às Unidades Autônomas descritas no Memorial de Incorporação; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) a totalidade dos valores oriundos de contratos de compra e venda das Unidades Autônomas e dos direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas existentes na presente data e listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os respectivos acessórios, tais como, juros, multas, atualização monetária, penalidades e indenizações, (b) todas e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, que a Cedente tenha direito de receber após uma eventual excussão da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária, (c) todos os direitos sobre a Conta Vinculada, (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas, (e) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, inter alia, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os Recebíveis depositados na Conta Vinculada; | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 93 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00 | Quantidade de ativos: 35000 |
| Data de Vencimento: 26/10/2027 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,6% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) EDIFICATTO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.494.375/0001- 20, (b) CLAUDESIR BARCO, (c) FABIANO BARCO, (d) FERNANDO RODRIGUES DE MATOS, (e) MARIO ADRIANO BARCO, (f) GISELE BARCO DE MATOS; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas nºs 45334, 45335, 45336, 45337, 45338, 45339, 45340, 45341, 45342, 45343, 45344, 45345, 45346, 45347, 45348, 45349, 45350, 45351, 45352, 45353, 45354, 45355, 45356, 45357, | |



45358, 45359, 45360, 45361, 45362, 45363, 45364, 45365, 45366, 45367, 45368, 45396, 45397, 45398, 45399, 45400, 45401, 45402, 45403, 45404, 45405, 45406, 45407, 45408, 45409, 45410, 45411, 45412, 45413, 45416, 45417, 45418, 45425, 45426, 45428, 45429, 45441, 45442, 45443, 45444, 45445, 45450, 45451, 45452, 45453 todos do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - MT; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., inscrita no CNPJ nº 48.068.212/0001-37; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Amortização; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

| | |
|---|-------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 104 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 108.038.000,00 | Quantidade de ativos: 108038 |
| Data de Vencimento: 22/05/2031 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 46.305 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília - DF. (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes das Escrituras Públicas de Compra e Venda descritas no Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, celebradas com os compradores ali indicados que serão outorgados em garantia, (b) os direitos creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização da excussão da presente Cessão Fiduciária, (c) os direitos creditórios oriundos do valor que sobejar após a realização do primeiro ou segundo leilão da Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 107 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 32.716.000,00 | Quantidade de ativos: 32716 |
| Data de Vencimento: 19/11/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VILA BRASIL ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.602.020/0001-26, (b) MAUÁ PARTICIPAÇÕES ESTRUTURADAS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.689.014/0001-90, (c) | |





GERALDO MAGELA DA SILVA, (d) ALAN DE ALVARENGA MENEZES; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios decorrentes (a) das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque listados no ANEXO II do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada Contrato de Compra e Venda, devidos pelos Devedores diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, englobando, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos Devedores que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio; (iii) Fundo de Reserva.

| | |
|---|-------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 1 | Emissão: 100 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00 | Quantidade de ativos: 185000 |
| Data de Vencimento: 18/06/2041 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) FGR PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.719.761/0001-47, (b) GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (c) RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA, (d) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, (e) ANDRE PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados com os Compradores das Unidades ainda não comercializadas do Garantidor Cessão Fiduciária, conforme definidas no Anexo I-B do Contrato de Cessão Fiduciária, os quais incluirão inclusive, mas sem limitação a valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda a serem celebrados; (iii) Alienação Fiduciária de Ações - sobre 100% das ações da FGR URBANISMO CENTRO-SUL S.A., inscrita no CNPJ nº 06.067.082/0001-78; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 12 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00 | Quantidade de ativos: 25000 |
| Data de Vencimento: 20/10/2027 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252. | |

Para validar o documento e suas assinaturas, acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/RW37Y-DR22Y-CJ6MG-QG4U2>





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

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 33 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00 | Quantidade de ativos: 40000 |
| Data de Vencimento: 27/01/2033 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais | |

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

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

Esse documento foi assinado por BIANCA GALDINO BATISTEIRA, NULSON RAPOSO LEITE e NATHALLIA MACHADO LOUREIRO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/RW37Y-DR22Y-CJ6MG-QG4U2>





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

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

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 88 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00 | Quantidade de ativos: 60000 |
| Data de Vencimento: 27/04/2034 | |
| Taxa de Juros: | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ nº 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.644.828/0001-90; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciárias identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciárias, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de | |



titularidade da Interveniente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade dos Direitos dos Contratos Cedidos será arrecada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Fiduciantes para cobertura de equipamentos, conforme descritos e identificados no Anexo III deste Contrato, bem como aqueles que venham a ser contratados pelas Fiduciantes após a data de assinatura deste Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos às Fiduciantes, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas - foram alienadas as 100% das Cotas da (a) SPE GREEN USFV BARBACENA II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.435/0001-30, (b) SPE GREEN USFV BARBACENA III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.408/0001-68, (c) SPE GREEN USFV BARBACENA V LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.893/0001-04, (d) SPE GREEN USFV ITAJUBÁ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.264.030/0001-09, (e) SPE GREEN USFV NOVA SERRANA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.386.419/0001-27, (f) SPE GREEN USFV PIUMHÍ I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.934/0001-62, (g) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.404/0001-80, (h) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.793/0001-20, (i) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.855/0001-02; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras.

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 93 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000,00 | Quantidade de ativos: 35000 |
| Data de Vencimento: 26/10/2027 | |
| Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) EDIFICATTO INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.494.375/0001- 20, (b) CLAUDESIR BARCO, (c) FABIANO BARCO, (d) FERNANDO RODRIGUES DE MATOS, (e) MARIO ADRIANO BARCO, (f) GISELE BARCO DE MATOS; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas nºs 45334, 45335, 45336, 45337, 45338, 45339, 45340, 45341, 45342, 45343, 45344, 45345, 45346, 45347, 45348, 45349, 45350, 45351, 45352, 45353, 45354, 45355, 45356, 45357, 45358, 45359, 45360, 45361, 45362, 45363, 45364, 45365, 45366, 45367, 45368, 45396, 45397, 45398, 45399, 45400, 45401 45402, 45403, 45404, 45405, 45406, 45407, 45408, 45409, 45410, 45411, 45412, 45413, 45416, 45417, 45418, 45425, 45426, 45428, 45429, 45441 45442, 45443, 45444, 45445, 45450, 45451, 45452, 45453 todos do Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Primavera do Leste - MT; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., inscrita no | |



CNPJ nº 48.068.212/0001-37; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Amortização; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 104 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 90.562.000,00 | Quantidade de ativos: 90562 |
| Data de Vencimento: 22/05/2031 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 46.305 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília - DF. (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes das Escrituras Públicas de Compra e Venda descritas no Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, celebradas com os compradores ali indicados que serão outorgados em garantia, (b) os direitos creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização da excussão da presente Cessão Fiduciária, (c) os direitos creditórios oriundos do valor que sobejar após a realização do primeiro ou segundo leilão da Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária. | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 2 | Emissão: 107 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 7.284.000,00 | Quantidade de ativos: 7284 |
| Data de Vencimento: 19/11/2031 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VILA BRASIL ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 26.602.020/0001-26, (b) MAUÁ PARTICIPAÇÕES ESTRUTURADAS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.689.014/0001-90, (c) GERALDO MAGELA DA SILVA, (d) ALAN DE ALVARENGA MENEZES; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios decorrentes (a) das vendas das unidades imobiliárias dos Empreendimentos já realizadas e celebradas e listadas no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) das vendas futuras das unidades imobiliárias dos Empreendimentos em estoque listados no ANEXO II do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo em ambas as hipóteses todos os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, juros, penalidades e eventuais | |

Esse documento foi assinado por BIANCA GALDINO BATTISTELA, NILSON RAPOSO LEITE e NATHALIA MACHADO LOUREIRO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/RW37Y-DR22Y-CJ6MG-QG4U2>





indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, sendo que tais direitos creditórios são correspondentes aos valores previstos em cada Contrato de Compra e Venda, devidos pelos Devedores diretamente às Fiduciantes, em complemento aos valores pagos por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio, englobando, ainda, quaisquer outros valores que as Fiduciantes tenham a receber dos Devedores que não sejam decorrentes de financiamento da Caixa Econômica Federal, FGTS e subsídio; (iii) Fundo de Reserva.

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

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





| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRI | |
| Série: 3 | Emissão: 2 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00 | Quantidade de ativos: 15000 |
| Data de Vencimento: 18/05/2027 | |
| Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 365. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva; | |

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

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

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 26 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00 | Quantidade de ativos: 52000 |
| Data de Vencimento: 26/11/2029 | |
| Taxa de Juros: CDI + 5,22% a.a. na base 252. | |
| Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |



Garantias: (I) Como avalista: MARCO TULLIO BATISTA PIRES; (II) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios Compra e Venda (conforme definido na CPR-F); (ii) os Direitos Creditórios Sobejo (conforme definido na CPR-F); e (iii) dos Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definido na CPR-F); (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Fazenda Vista Alegre, sob matrículas 9.665, 9.666, 9.667, 9.668, 9.669, 9.670, 9.672.

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

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



oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios Posteriores e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das aplicações Financeiras Permitidas Futuras, realizados com valores da Conta Vinculante (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Equipamentos

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 89 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 77.000.000,00 | Quantidade de ativos: 77000 |
| Data de Vencimento: 06/05/2030 | |
| Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalista (a) CARLOS CARDOSO DE OLIVEIRA FILHO (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula nº 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia do Tocantins. | |

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 96 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00 | Quantidade de ativos: 50000 |
| Data de Vencimento: 12/06/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Joel Antonio Capeletti, (b) Ernani Thober; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante, incluindo, mas sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora, oriundos de contratos de compra e venda de soja identificados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos recursos depositados na conta bancária de movimentação restrita mantida junto a determinada instituição financeira, de titularidade da Cedente Fiduciante (Conta Vinculada); | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 103 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00 | Quantidade de ativos: 35000 |
| Data de Vencimento: 19/06/2030 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |





Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) LUIZ CARLOS BRAGA, (b) LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, (c) MARIO FABIANO SAHARA, (d) PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA, e (e) WANDISLAU DOMINGOS BRUNO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios existentes e/ou futuros, principais e acessórios, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, de titularidade da Cedente Fiduciante, das Duplicatas identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, e (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária).

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 1 | Emissão: 109 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 37.000.000,00 | Quantidade de ativos: 37000 |
| Data de Vencimento: 18/07/2029 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 41 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00 | Quantidade de ativos: 25000 |
| Data de Vencimento: 24/01/2029 | |
| Taxa de Juros: 9,6% a.a. na base 360. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de nº 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel. | |

| | |
|--|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 89 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00 | Quantidade de ativos: 27000 |
| Data de Vencimento: 06/05/2030 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |



Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalista (a) CARLOS CARDOSO DE OLIVEIRA FILHO (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula nº 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia do Tocantins.

| | |
|---|------------------------------------|
| Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | |
| Ativo: CRA | |
| Série: 2 | Emissão: 103 |
| Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00 | Quantidade de ativos: 85000 |
| Data de Vencimento: 19/06/2030 | |
| Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252. | |
| Status: ATIVO | |
| Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiaidores (a) LUIZ CARLOS BRAGA, (b) LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, (c) MARIO FABIANO SAHARA, (d) PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA, e (e) WANDISLAU DOMINGOS BRUNO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios existentes e/ou futuros, principais e acessórios, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, de titularidade da Cedente Fiduciante, das Duplicatas identificadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, e (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na Conta Vinculada, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária). | |

Esse documento foi assinado por BIANCA GALDINO BATISTELA, NILSON RAPOSO LEITE e NATHALLIA MACHADO LOUREIRO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validar/RW37Y-DR22Y-CJ6MG-QG4U2>



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

TABELA 1 – EMPREENDIMENTO ALVO

| Empreendimento Imobiliário/Matrícula/RGI | Proprietário | Possui Habite-Se? | Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) | Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro | Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos | Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? |
|--|--|--------------------------|--|---|---|---|
| “Condomínio Ponta da Vila Residências”, objeto da matrícula nº 58.486 do 1º Registro de Imóvel de Blumenau -SC, localizado em Rua República Argentina, 1983, Ponta Aguda, Blumeau/SC - CEP 89000-000 | Vale Europeu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda | Não | R\$ 54.713.648,83 | 88,25% | Não Aplicável | Não Aplicável |





TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO EMPREENDIMENTO ALVO

| Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$) | 1º semestre fiscal | 2º semestre fiscal | 3º semestre fiscal | 4º semestre fiscal |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | | |
| | R\$ | R\$ | R\$ | R\$ |
| R\$ 54.713.648,83 | R\$ 15.908.920,23 | R\$ 19.256.379,76 | R\$ 16.384.218,74 | R\$ 3.164.130,10 |

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo. É observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprovou 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 pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

| Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis | |
|---|-------------------------|
| 01 a 12 de 2021 | R\$0,00 |
| 01 a 12 de 2022 | R\$ 0,00 |
| 01 a 12 de 2023 | R\$ 3.244.274,00 |
| Total | R\$ 3.244.274,00 |



ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Relatório Semestral Acerca da Aplicação dos Recursos da Emissão

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte,
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910, São Paulo/SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Cc

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
Telefone: 00 55 113045-8808

Período de [•] a [•]:

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação





Período de [•] a [•]:

VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Blumenau, na Rua República Argentina, nº 1.983, bairro Ponta Aguda, CEP 89.050-100, inscrita no CNPJ sob o nº 39.396.710/0001-18, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESC sob o NIRE 42206315931, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados (“Devedora”), vem, por meio do presente, declarar que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais e outros documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

| Denominação do Empreendimento Imobiliário | Proprietário | Matrícula / Cartório | Endereço | Status da Obra (%) | Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma) | Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros | Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros | Percentual do recurso utilizado no semestre | Valor gasto no semestre |
|---|--------------|----------------------|----------|--------------------|--|---|---|---|-------------------------|
| [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] | [•] |





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

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios, e demais documentos acima elencados, não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.



ANEXO X

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 106ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VALE EUROPEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

DESPESAS FLAT E DESPESAS RECORRENTES

DESPESAS FLAT

| Prestadores | Serviços | Periodicidade | % Captação | Valor | Impostos | Valor Total |
|--------------------|---------------------------------------|---------------|------------|---------------|----------|---------------|
| ANBIMA (Por Série) | Registo da Base de Dados (CRI) | A vista | 0,004177% | R\$ 2.589,74 | 0,00% | R\$ 2.589,74 |
| ANBIMA (Por Série) | Registro de Ofertas Públicas | A vista | | R\$ 14.915,00 | 0,00% | R\$ 14.915,00 |
| B3 CETIP | Registro de Valor Mobiliários | A vista | | R\$ 17.260,00 | 0,00% | R\$ 17.260,00 |
| B3 CETIP | Taxa de Comprovação de Titularidade | A vista | | R\$ 93,01 | 0,00% | R\$ 93,01 |
| Freitas Leite | Assessor Legal | A vista | | R\$ 45.000,00 | 3,65% | R\$ 46.704,72 |
| OT | Escrituração + Liquidação dos CRI (1) | A vista | | R\$ 17.600,00 | 12,15% | R\$ 20.034,15 |
| OT | Instituição Custodiante | A vista | | R\$ 6.000,00 | 12,15% | R\$ 6.829,82 |
| OT | Registro | A vista | | R\$ 5.000,00 | 12,15% | R\$ 5.691,52 |
| OT | Escriturador das NC | A vista | | R\$ 12.200,00 | 12,15% | R\$ 13.887,31 |
| OT | Agente fiduciário (implantação) | A vista | | R\$ 5.000,00 | 12,15% | R\$ 5.691,52 |
| OT | Agente fiduciário (anual) | A vista | | R\$ 17.000,00 | 12,15% | R\$ 19.351,17 |
| Canal | Taxa de emissão | A vista | | R\$ 50.000,00 | 16,33% | R\$ 59.758,58 |
| Canal | Taxa de Gestão (2) | A vista | | R\$ 5.000,00 | 16,33% | R\$ 5.975,86 |



| | | | | | | |
|------------------|--------------------------|---------|-----------|-------------------------|--------|-------------------------|
| Canal | Distribuição | A vista | | R\$ 25.000,00 | 16,33% | R\$ 29.879,29 |
| CVM | Taxa de Fiscalização CVM | A vista | 0,030000% | R\$ 18.600,00 | 0,00% | R\$ 18.600,00 |
| Neo (3) | Agente de Monitoramento | A vista | | R\$ 1.800,00 | 11,15% | R\$ 2.025,89 |
| Neo (3) | Auditoria dos Recebíveis | A vista | | R\$ 3.000,00 | 11,15% | R\$ 3.376,48 |
| Harca Engenharia | Diligência de Obras | A vista | | R\$ 6.000,00 | 14,55% | R\$ 7.021,65 |
| Harca Engenharia | Medição de Obra | A vista | | R\$ 4.500,00 | 14,55% | R\$ 5.266,24 |
| Belsoulth (4) | Originação | A vista | | R\$ 900.000,00 | 0,00% | R\$ 900.000,00 |
| MONTE BRAVO (4) | Estruturador | A vista | | R\$ 900.000,00 | 19,45% | R\$ 1.117.318,44 |
| MONTE BRAVO | Estruturador | A vista | | R\$ 900.000,00 | 19,45% | R\$ 1.117.318,44 |
| TOTAL | | | | R\$ 2.956.557,75 | | R\$ 3.419.588,80 |

(1) R\$ 8.000,00 para a 1ª Série + R\$ 4.800,00 para as séries adicionais (2) Será devido o valor adicional de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, se aplicável, líquido de quaisquer tributos. (3) Auditoria: R\$ 50,00 por contrato com valor mínimo de R\$ 3.000,00; Monitoramento: valor mínimo de R\$ 1.800,00, devido a partir do 1º mês (inclusive), contados da Data de Emissão, (4) valores serão pagos de forma proporcional conforme emissão de cada série

DESPESAS RECORRENTES

| Prestadores | Serviços | Periodicidade | % Captação | Valor | Impostos | Valor Total |
|-------------|---------------------------------|---------------|------------|------------|----------|-------------|
| B3 CETIP | Custódia de Valores mobiliários | Mensal | 0,000800% | R\$ 496,00 | 0,00% | R\$ 496,00 |
| B3 CETIP | Custódia de Ativos | Mensal | 0,001100% | R\$ 682,00 | 0,00% | R\$ 682,00 |



| | | | | | |
|------------------|---------------------------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|
| B3 CETIP | Taxa de utilização B3 Cetip | Mensal | R\$ 100,00 | 0,00% | R\$ 100,00 |
| OT | Escrituração + Liquidação dos CRI (1) | Anual | R\$ 17.600,00 | 12,15% | R\$ 20.034,15 |
| OT | Instituição Custodiante | Anual | R\$ 6.000,00 | 12,15% | R\$ 6.829,82 |
| OT | Escriturador das NC | Anual | R\$ 12.200,00 | 12,15% | R\$ 13.887,31 |
| OT | Agente fiduciário (anual) | Anual | R\$ 17.000,00 | 12,15% | R\$ 19.351,17 |
| Canal | Taxa de Gestão (2) | Mensal | R\$ 5.000,00 | 16,33% | R\$ 5.975,86 |
| Contabilidade | Contabilidade | Mensal | R\$ 350,00 | 0,00% | R\$ 350,00 |
| Itau | Tarifa conta do patrimônio separado | Mensal | R\$ 61,00 | 0,00% | R\$ 61,00 |
| Auditor | Auditoria | Anual | R\$ 4.500,00 | 13,65% | R\$ 5.211,35 |
| Neo (3) | Agente de Monitoramento | Mensal | R\$ 1.800,00 | 11,15% | R\$ 2.025,89 |
| Harca Engenharia | Medição de Obra | Mensal | R\$ 8.000,00 | 14,00% | R\$ 9.302,33 |
| TOTAL | | | R\$ 73.789,00 | | R\$ 84.306,87 |

Assinado digitalmente por:
 BIANCA GALDINO BATISTELA
 CPF: 090.766.477-63
 Data: 23/07/2024 20:27:23 -03:00



Assinado digitalmente por:
 NILSON RAPOSO LEITE
 CPF: 011.155.984-73
 Data: 23/07/2024 20:27:45 -03:00



Assinado digitalmente por:
 NATHALIA MACHADO LOUREIRO
 CPF: 104.993.467-93
 Data: 23/07/2024 20:43:14 -03:00





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RW37Y-DR22Y-CJ6MG-QG4U2

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ BIANCA GALDINO BATISTELA (CPF 090.766.477-63) em 23/07/2024 20:27 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ NILSON RAPOSO LEITE (CPF 011.155.984-73) em 23/07/2024 20:27 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ NATHALIA MACHADO LOUREIRO (CPF 104.993.467-93) em 23/07/2024 20:43
- Assinado com certificado digital ICP-Brasil

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/RW37Y-DR22Y-CJ6MG-QG4U2>

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>