

# PROSPECTO DEFINITIVO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 104ª (CENTÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA



### CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 94  
CNPJ nº 41.811.375/0001-19  
Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo - SP

#### Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



### Terracap

### COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

Empresa Pública - Lei Federal nº 5.861/1972  
CNPJ nº 00.359.877/0001-73  
SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, S/N, SaAM/N, Asa Norte, CEP 70610-000, Brasília - DF

no montante total de até

# R\$ 198.600.000,00

(cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: N° BRCASCRI3L9

CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: N° BRCASCRI3M7

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: CVM/SRE/CRI/2024/361 EM 21 DE MAIO DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: CVM/SRE/CRI/2024/360 EM 21 DE MAIO DE 2024

PROCESSO CVM Nº: SRE/1422/2024



Classificação ANBIMA: (i) Categoria - Corporativos; (ii) Concentração - Concentrado; (iii) Tipo de Segmento - Loteamento; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro - Valores mobiliários representativos de dívida

A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora" ou "Securitizadora") realiza a emissão de 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentos) certificados de recebíveis imobiliários, observado que esta quantidade poderá ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, sendo 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) referentes aos certificados de recebíveis imobiliários da primeira série ("CRI Primeira Série") e 90.562 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois) referentes aos certificados de recebíveis imobiliários da segunda série ("CRI Segunda") e quando referido em conjunto com CRI Primeira Série, simplesmente "CRI", nominativos, escriturais, em 2 (duas) séries, da 104ª (centésima quarta) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão Primeira Série, qual seja, 21 de maio de 2024 ("Data de Emissão Primeira Série") e na data de emissão dos CRI Segunda Série, qual seja, 07 de junho de 2024 ("Data de Emissão Segunda Série"), quando em conjunto com a Data de Emissão Primeira Série, "Data de Emissão", o montante total de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial ("Valor Total da Emissão dos CRI"). Os CRI Primeira Série terão prazo de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão Primeira Série e os CRI Segunda Série terão prazo de 2.540 (dois mil, quinhentos e quarenta) dias contados da Data de Emissão Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressos na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa ("Spread") de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os CRI são ofertados por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução da CVM 160, da Resolução da CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("Oferta"), e são destinados a (i) investidores que se enquadram nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 ("Investidores Qualificados" ou "Investidores") (caso subscrevam e integrem o CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os "Titulares dos CRI") e lastreados em créditos imobiliários, os quais são oriundos de até 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentos) notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, sendo até 100.000 (cem mil) notas comerciais da primeira série ("Notas Comerciais Primeira Série") e até 98.600 (noventa e oito mil e seiscentos) e notas comerciais segunda série ("Notas Comerciais Segunda Série") e quando referido em conjunto com Notas Comerciais Primeira Série, "Notas Comerciais", para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP, inscrita no CNPJ sob o nº 00.359.877/0001-73 ("Devedora"), objeto do "Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap" ("Termo de Emissão de Notas Comerciais"), celebrado em 21 de maio de 2024, entre a Devedora e a Emissora, anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo E, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Notas Comerciais, qual seja 21 de maio de 2024 ("Data de Emissão das Notas Comerciais"), equivalentes ao valor total de até R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), podendo tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ("Créditos Imobiliários").

Os Créditos Imobiliários são representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário ("CCT") emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural", celebrado em 21 de maio de 2024 entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("Escritura de Emissão de CCT" e "Instituição Custodiante", respectivamente). Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição conduzida pela GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participantes especiais, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("Participantes Especiais da Oferta"), e, em conjunto com o Coordenador, as "Instituições Participantes da Oferta". Os CRI são distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados como investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, e que, adicionalmente, atestaram por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

As Notas Comerciais foram subscritas pela Emissora, a qual instituiu o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430") e nos termos do Termo de Securitização ("Regime Fiduciário"), de forma que o objeto do Regime Fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir Patrimônio Separado ("Patrimônio Separado"), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI. Não foram e não serão constituídas garantias sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não compoñha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, serão constituídas e formalizadas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, as seguintes garantias (em conjunto, as "Garantias"): (i) a Alienação Fiduciária, conforme respectivo Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.

Os CRI não foram objeto de classificação de risco, observada a possibilidade de contratação de referida classificação de risco descrita no item "Fundo de Rating" na seção 9.2 abaixo.

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E A CVM, OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO 4 "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 38 DESTA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA NÃO SERÃO NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE BOLSA OU BALCÃO, NÃO PODENDO SER ASSEGURADA A DISPONIBILIDADE DE INFORMAÇÕES SOBRE OS PREÇOS PRÁTICOS OU SOBRE OS NEGÓCIOS REALIZADOS. OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS. ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA. DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3 OS CRI OBJETO DA OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTA OFERTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA". NA PÁGINA 42 DESTA OFERTA, A OFERTA É IRREVOCÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA, DA DEVEDORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

COORDENADOR LÍDER

**Guide**  
investimentos

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

AGENTE FIDUCIÁRIO

TAUIL | CHEQUER  
MAYER | BROWN

BICALHO NAVARRO  
ADVOGADOS

OLIVEIRA TRUST

A data do presente Prospecto Definitivo é 16 de agosto de 2024.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve descrição da Oferta.....	1
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	1
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização .....	2
2.4. Identificação do público-alvo .....	4
2.5. Valor total da Oferta .....	4
2.6. Resumo das Principais Características dos CRI.....	4
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>14</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta .....	14
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: .....	17
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado.....	19
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas .....	19
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:.....	19
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>20</b>
<b>5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA.....</b>	<b>39</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao Investidor Qualificado; (iv) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.....	39
<b>6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1.....</b>	<b>41</b>
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe).....	41
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário.....	41
<b>7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>42</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI .....	42
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	42
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	42
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>44</b>
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida .....	44
8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	44
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação.....	44
8.4. Regime de distribuição .....	44
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	45
8.6. Formador de mercado .....	47
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver .....	47
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	48
<b>9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO .....</b>	<b>49</b>
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados .....	49
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes .....	49



9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	52
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.....	52
<b>10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>53</b>
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários.....	53
10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora .....	59
10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários .....	60
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito .....	60
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários .....	60
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento.....	60
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais.....	60
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.....	61
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos Eventos de Vencimento Antecipado.....	61
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para .....	66
10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários.....	69
<b>11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES .....</b>	<b>70</b>
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização .....	70
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil .....	70
<b>12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA OU COBRIGADOS .....</b>	<b>71</b>
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	71
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao Regime Fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas .....	71
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social .....	71
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.....	72
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.....	72
12.5.1. Informações da Devedora. ....	72
12.5.1.1. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e de suas subsidiárias, se houver.....	72
12.5.1.2. Operação não usual nos negócios: indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora.....	72



12.5.1.3. Condução dos negócios: indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora.....	72
12.5.1.4. Acionista controlador da Devedora.....	72
12.5.1.5. Órgãos da administração: principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora.....	72
12.5.1.6. Valores da remuneração: em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.....	73
12.5.1.7. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente.....	73
12.5.1.8. Informações sobre o capital social.....	73
12.5.1.9. Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora.....	73
12.5.1.10. Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pela Devedora e a participação percentual destes em sua receita líquida.....	73
12.5.1.11. Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento e que serão implementados.....	74
12.5.1.12. Contratos relevantes celebrados pela Devedora.....	74
<b>13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>75</b>
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.....	75
<b>14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS .....</b>	<b>77</b>
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto aos investidores qualificados e eventual garantia de melhores esforços prestada pelo Coordenador Líder e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	77
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de melhores esforços; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.....	79
<b>15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>80</b>
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....	80
15.2. Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	80
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	80
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	80
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	80
15.6. Termo de Securitização.....	81
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	81
<b>16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>82</b>
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora.....	82
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador que pode prestar esclarecimentos sobre a oferta.....	82
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	82
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	82
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.....	83
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão.....	83
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão.....	83



16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM .....	83
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado .....	84
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto .....	84
<b>17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES .....</b>	<b>85</b>
17.1. Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência .....	85
<b>18. CAPITALIZAÇÃO E ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA .....</b>	<b>87</b>
<b>19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELATIVAS À DEVEDORA .....</b>	<b>90</b>
<b>20. DEFINIÇÕES .....</b>	<b>99</b>

## ANEXOS

ANEXO A	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA CONSOLIDADO E ALTERAÇÕES POSTERIORES .....	113
ANEXO B	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA .....	237
ANEXO C	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA .....	269
ANEXO D	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA .....	283
ANEXO E	TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS .....	287
ANEXO F	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI .....	375
ANEXO G	TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	403



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª (centésima quarta) Emissão, em 2 (duas) séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap”, celebrado em 21 de maio de 2024 e aditado em 28 de maio de 2024, entre a Emissora e 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 (“Agente Fiduciário dos CRI”), anexos a este Prospecto na forma do Anexo G (“Termo de Securitização”).

### 2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistiu na oferta pública de distribuição de 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentos) CRI, sendo 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) CRI Primeira Série e 90.562 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois) CRI Segunda Série, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e R\$ 90.562.000,00 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois mil reais) CRI Segunda Série, de emissão da Emissora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, para distribuição pública, registrada sob o rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em vigor nesta data (“Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas”) e do “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, em vigor nesta data (“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”) e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, “Código ANBIMA”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, destinada aos Investidores. Nos termos do documento “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” de 01 de fevereiro de 2024, nos termos do art. 4º do Anexo Complementar IX, o CRI classifica-se como “Corporativo”, “Concentrado”, “Loteamento” e “Valores mobiliários representativos de dívida”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

### 2.2. Apresentação da Securitizadora

Este item é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência e em suas demonstrações financeiras, que integram os documentos e informações incorporados por referência ao presente Prospecto, as quais recomenda-se a leitura. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

**LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

#### Breve Histórico da Emissora

Fundada em 2021, a Emissora é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada a atuar pela CVM, com atividades focadas na:

- i. aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- ii. aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;
- iii. gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- iv. gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de certificados de recebíveis imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- v. emissão, distribuição e colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- vi. atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;
- vii. realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;
- viii. distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- ix. prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- x. consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;

- xi. realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;
- xii. prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;
- xiii. realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e
- xiv. participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (*holding*).

### **2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização**

Para fins desta Seção, a Emissora destaca as seguintes informações acerca dos CRI:

#### **(a) Assembleia Especial de Investidores**

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia de Titulares dos CRI (“Assembleia Especial de Investidores”), conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI, deliberar sobre as matérias previstas na Cláusula 13 do Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Investidores mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Investidores em questão, prevista acima.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

Sem prejuízo de demais quóruns previstos no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Investidores realizadas serão tomadas pelos votos favoráveis primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia de Titulares de CRI.

As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Investidores, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

#### **(b) Despesas da Emissão**

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

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



Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,004177%	R\$ 8.952,90	0,00%	R\$ 8.952,90
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
B3   CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R\$ 62.158,02	0,00%	R\$ 62.158,02
B3   CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R\$ 93,01	0,00%	R\$ 93,01
Mayer Brown	Assessor Legal (Oferta)	A vista		R\$ 210.000,00	0,00%	R\$ 210.000,00
Bicalho Navarro	Assessor Legal (Devedora)	A vista		R\$ 20.000,00	0,00%	R\$ 20.000,00
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	A vista		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
OT	Instituição Custodiante (2)	A vista		R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06
OT	Registro	A vista		R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91
OT	Escriturador das NC (3)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08
Canal	Taxa de emissão	A vista		R\$ 50.000,00	16,33%	R\$ 59.758,58
Canal	Taxa de Gestão (4)	A vista		R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R\$ 64.301,40	0,00%	R\$ 64.301,40
Colliers	Laudo de Avaliação	A vista		R\$ 22.300,00	0,00%	R\$ 22.300,00
Fitch (5)	Agência de Rating (1º Aniversário)	A vista		R\$ 50.000,00	14,25%	R\$ 58.309,04
Fitch (5)	Agência de Rating (Corporativo)	A vista		R\$ 75.000,00	14,25%	R\$ 87.463,56
Fitch (5)	Agência de Rating (CRI)	A vista		R\$ 126.500,00	14,25%	R\$ 147.521,87
Neo	Auditoria Recebíveis	A vista		R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Luz	Gráfica	A vista		R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00
Guide	Coordenador Líder	A vista		R\$ 32.000,00	9,65%	R\$ 35.417,82
BRM	Estruturação da Operação	A vista		R\$ 6.260.534,62	0,00%	R\$ 6.260.534,62
XP	Distribuição	A vista		R\$ 1.607.535,00	0,00%	R\$ 1.607.535,00
Monte Bravo Corporate	Originação	A vista		R\$ 92.335,42	0,00%	R\$ 92.335,42
Monte Bravo MC	Estruturação da Operação	A vista		R\$ 8.718.821,40	0,00%	R\$ 8.718.821,40
<b>TOTAL (SEM RATING)</b>				<b>R\$ 17.223.446,77</b>		<b>R\$ 17.536.771,40</b>

(1) + R\$450 mensais por Série adicional; (2) Até 03 (três CCI) (3)+ R\$400 mensais por NC/Série (4) Será devido o valor adicional de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, se aplicável, líquido de quaisquer tributos. (5) O pagamento será realizado com os recursos do Fundo de Rating

#### DESPESAS RECORRENTES

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R\$ 1.714,70	0,00%	R\$ 1.714,70
B3   CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R\$ 4.286,76	0,00%	R\$ 4.286,76
B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
OT	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
OT	Instituição Custodiante	Anual		R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06
OT	Escriturador da NC	Anual		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual		R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08
Canal	Taxa de Gestão	Mensal		R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Canal	Covenants	Por verificação		R\$ 1.200,00	16,33%	R\$ 1.434,21
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
Fitch	Agência de Rating (CRI)	Anual		R\$ 75.000,00	14,25%	R\$ 87.463,56
Fitch	Agência de Rating (Corporativo)	Anual		R\$ 75.000,00	14,25%	R\$ 87.463,56
Colliers	Laudo de Avaliação	Anual		R\$ 22.300,00	0,00%	R\$ 22.300,00
Neo	Monitoramento Recebíveis	Anual		R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Auditor	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35
<b>TOTAL (SEM RATING)</b>				<b>R\$ 75.012,46</b>		<b>R\$ 81.705,36</b>

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

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

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

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

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

O Fundo de Reserva será constituído, inicialmente, no valor de R\$ 2.646.210,41 (dois milhões, seiscentos e quarenta e seis mil e duzentos e dez reais e quarenta e um centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Data da Primeira Integralização, em valor equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo do Fundo de Reserva.

Caso seja verificado, em uma Data-Base, que os recursos do Fundo de Reserva são inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser realizada, inicialmente, com recursos oriundos dos Direitos Creditórios ou, na insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, deverá ser realizada diretamente, pela Devedora, mediante aporte realizado pela Devedora na Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio de notificação pela Securitizadora, informando o montante a ser transferido pela Devedora à Conta Centralizadora.

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

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

Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e integrarão o patrimônio separado dos CRI. As Partes ajustam que os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em investimentos determinados, sendo estes: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior (quando em conjunto, “Investimentos Permitidos”).

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

### (c) Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas

A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora no Termo de Securitização. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Termo de Securitização.

### 2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI são distribuídos publicamente para os Investidores Qualificados (“Público-Alvo”).

### 2.5. Valor total da Oferta

O valor total da Emissão é de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e R\$ 90.562.000,00 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois mil reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).

### 2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características, conforme solicitado pela Resolução CVM 160.

<b>Valor Nominal Unitário</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Quantidade de CRI</b>	Serão emitidos até 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentos) CRI, sendo 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) CRI Primeira Série e 90.562 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois) CRI Segunda Série, objeto da Emissão, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
<b>Código ISIN</b>	Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRCASCCRI3L9; Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRCASCCRI3M7.
<b>Classificação de Risco</b>	Poderá ser contratada agência de rating para a classificação de risco dos CRI, observado o disposto neste Prospecto.
<b>Data de Emissão</b>	21 de maio de 2024 para os CRI Primeira Série e 07 de junho de 2024 para os CRI Segunda Série.
<b>Prazo e Data de Vencimento</b>	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI Primeira Série terão prazo de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão Primeira Série e os CRI Segunda Série terão prazo de 2.540 (dois mil, quinhentos e quarenta) dias contados da Data de Emissão Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2031 (“Data de Vencimento dos CRI”).
<b>Indicação sobre a Admissão à Negociação em Mercados Organizados de Bolsa ou Balcão</b>	Os CRI serão depositados: (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.  Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, desde que observados

	<p>os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo que os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.</p> <p>Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.</p>
<p><b>Juros Remuneratórios dos CRI - Índices e Forma de Cálculo</b></p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil - Certificados de Depósito Interfinanceiro - DI de um dia <i>over extra grupo</i> apuradas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na <i>internet</i> (<a href="http://www.b3.com.br/pt_br/">http://www.b3.com.br/pt_br/</a>) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa DI”), capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>), de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI”).</p> <p>A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente subsequente. A Remuneração dos CRI serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:</p> $J = Vne \times (\text{Fator Juros} - 1)$ <p><b>Onde:</b></p> <p><b>J</b> = valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p><b>Vne</b> = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e</p> <p><b>FatorJuros</b> = fator de juros composto, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:</p> $\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ <p><b>Onde:</b></p> <p><b>FatorDI</b> = produtório das Taxas DI, desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (\text{TDI}_k)]$ <p><b>Onde:</b></p> <p><b>K</b> = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI;</p> <p><b>nDI</b> = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo nDI um número inteiro; e</p> <p><b>TDI<sub>k</sub></b> = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:</p> $\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$ <p><b>Onde:</b></p> <p><b>DI<sub>k</sub></b> = Taxa DI de ordem “k”, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.</p> <p><b>Fator Spread</b> = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:</p> $\text{FatorSpread} = \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$ <p><b>Onde:</b></p> <p><b>Spread</b> = 1,75000 (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento); e</p>

**DP** = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data do cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

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

**Observações:**

- (i) o fator resultante da expressão  $(1 + TDik)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDik)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão  $(FatorDI \times FatorSpread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (vi) o cálculo da Remuneração será realizado considerando os critérios estabelecidos no “Caderno de Fórmulas e Notas Comerciais – CETIP21”, disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>); e
- (vi) para efeito de cálculo da DIk, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis.

**Atualização Monetária dos CRI - Índices e Forma de Cálculo**

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

**Pagamento da Remuneração e Amortização**

**TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

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





24	22/05/2026	1,6973%	Não
25	24/06/2026	1,7389%	Não
26	22/07/2026	1,7536%	Não
27	24/08/2026	1,8042%	Não
28	23/09/2026	1,8211%	Não
29	22/10/2026	1,8456%	Não
30	24/11/2026	1,8927%	Não
31	23/12/2026	1,9198%	Não
32	22/01/2027	1,9479%	Não
33	24/02/2027	1,9916%	Não
34	24/03/2027	2,0224%	Não
35	23/04/2027	2,0618%	Não
36	24/05/2027	2,1102%	Não
37	23/06/2027	2,1531%	Não
38	22/07/2027	2,1979%	Não
39	24/08/2027	2,2596%	Não
40	22/09/2027	2,2863%	Não
41	22/10/2027	2,3446%	Não
42	24/11/2027	2,3979%	Não
43	22/12/2027	2,4461%	Não
44	24/01/2028	2,5275%	Não
45	23/02/2028	2,5818%	Não
46	22/03/2028	2,6156%	Não
47	25/04/2028	2,7139%	Não
48	24/05/2028	2,7701%	Não
49	22/06/2028	2,8454%	Não
50	24/07/2028	2,9408%	Não
51	23/08/2028	3,0257%	Não
52	22/09/2028	3,1077%	Não
53	24/10/2028	3,2029%	Não
54	22/11/2028	3,2880%	Não
55	22/12/2028	3,4199%	Não
56	24/01/2029	3,5275%	Não
57	22/02/2029	3,6347%	Não
58	22/03/2029	3,7750%	Não
59	24/04/2029	3,9342%	Não
60	23/05/2029	4,0722%	Não
61	22/06/2029	4,2473%	Não
62	24/07/2029	4,4375%	Não
63	22/08/2029	4,6275%	Não
64	24/09/2029	4,8531%	Não
65	24/10/2029	5,0837%	Não
66	22/11/2029	5,3299%	Não
67	24/12/2029	5,6479%	Não
68	23/01/2030	5,9581%	Não
69	22/02/2030	6,3432%	Não
70	22/03/2030	6,7254%	Não
71	24/04/2030	7,2354%	Não
72	22/05/2030	7,7587%	Não
73	25/06/2030	8,4342%	Não
74	24/07/2030	9,1752%	Não
75	22/08/2030	10,0841%	Não



76	24/09/2030	11,2133%	Não
77	23/10/2030	12,5858%	Não
78	22/11/2030	14,3712%	Não
79	24/12/2030	16,7612%	Não
80	22/01/2031	20,0679%	Não
81	26/02/2031	25,1006%	Não
82	24/03/2031	33,3930%	Não
83	24/04/2031	50,0784%	Não
84	22/05/2031	100,0000%	Não
<b>2ª Série CRI</b>			
<b>n</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
1	24/07/2024	0,0000%	Sim
2	22/08/2024	0,0000%	Sim
3	24/09/2024	0,0000%	Sim
4	23/10/2024	0,0000%	Sim
5	22/11/2024	0,0000%	Sim
6	24/12/2024	0,1365%	Não
7	22/01/2025	0,1191%	Não
8	24/02/2025	0,1458%	Não
9	24/03/2025	0,1151%	Não
10	24/04/2025	0,1357%	Não
11	22/05/2025	0,1239%	Não
12	24/06/2025	1,4565%	Não
13	23/07/2025	1,4699%	Não
14	22/08/2025	1,4970%	Não
15	24/09/2025	1,5250%	Não
16	22/10/2025	1,5267%	Não
17	24/11/2025	1,5692%	Não
18	24/12/2025	1,5858%	Não
19	22/01/2026	1,5890%	Não
20	24/02/2026	1,6268%	Não
21	24/03/2026	1,6450%	Não
22	23/04/2026	1,6707%	Não
23	22/05/2026	1,6973%	Não
24	24/06/2026	1,7389%	Não
25	22/07/2026	1,7536%	Não
26	24/08/2026	1,8042%	Não
27	23/09/2026	1,8211%	Não
28	22/10/2026	1,8456%	Não
29	24/11/2026	1,8927%	Não
30	23/12/2026	1,9198%	Não
31	22/01/2027	1,9479%	Não
32	24/02/2027	1,9916%	Não
33	24/03/2027	2,0224%	Não
34	23/04/2027	2,0618%	Não
35	24/05/2027	2,1102%	Não
36	23/06/2027	2,1531%	Não
37	22/07/2027	2,1979%	Não
38	24/08/2027	2,2596%	Não
39	22/09/2027	2,2863%	Não
40	22/10/2027	2,3446%	Não
41	24/11/2027	2,3979%	Não



	42	22/12/2027	2,4461%	Não
	43	24/01/2028	2,5275%	Não
	44	23/02/2028	2,5818%	Não
	45	22/03/2028	2,6156%	Não
	46	25/04/2028	2,7139%	Não
	47	24/05/2028	2,7701%	Não
	48	22/06/2028	2,8454%	Não
	49	24/07/2028	2,9408%	Não
	50	23/08/2028	3,0257%	Não
	51	22/09/2028	3,1077%	Não
	52	24/10/2028	3,2029%	Não
	53	22/11/2028	3,2880%	Não
	54	22/12/2028	3,4199%	Não
	55	24/01/2029	3,5275%	Não
	56	22/02/2029	3,6347%	Não
	57	22/03/2029	3,7750%	Não
	58	24/04/2029	3,9342%	Não
	59	23/05/2029	4,0722%	Não
	60	22/06/2029	4,2473%	Não
	61	24/07/2029	4,4375%	Não
	62	22/08/2029	4,6275%	Não
	63	24/09/2029	4,8531%	Não
	64	24/10/2029	5,0837%	Não
	65	22/11/2029	5,3299%	Não
	66	24/12/2029	5,6478%	Não
	67	23/01/2030	5,9581%	Não
	68	22/02/2030	6,3432%	Não
	69	22/03/2030	6,7253%	Não
	70	24/04/2030	7,2353%	Não
	71	22/05/2030	7,7587%	Não
	72	25/06/2030	8,4341%	Não
	73	24/07/2030	9,1752%	Não
	74	22/08/2030	10,0840%	Não
	75	24/09/2030	11,2133%	Não
	76	23/10/2030	12,5857%	Não
	77	22/11/2030	14,3712%	Não
	78	24/12/2030	16,7611%	Não
	79	22/01/2031	20,0677%	Não
	80	26/02/2031	25,1003%	Não
	81	24/03/2031	33,3925%	Não
	82	24/04/2031	50,0773%	Não
	83	22/05/2031	100,0000%	Não
<b>Repactuação</b>	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.			
<b>Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</b>	Em caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, com o consequente resgate da totalidade das Notas Comerciais, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos do Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação,			

	<p>devido o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Os pagamentos mencionados neste parágrafo serão devidos pela Emissora na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo a Devedora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate dos CRI. <b>Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, vide informações descritas na seção 10 “Informações sobre os Créditos Imobiliários” na página 53 deste Prospecto.</b></p>
<b>Garantias</b>	<p>Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, incluindo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração e, se for o caso, os Encargos Moratórios das Notas Comerciais, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, inclusive custos referentes à escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador, honorários e despesas dos demais prestadores de serviços da Emissão, dos CRI, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação às Notas Comerciais, às CCI, aos CRI devidos pela Devedora, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, inclusive o imposto de transmissão inter vivos (“<u>ITBI</u>”) e todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado a que os CRI estarão afetados (“<u>Obrigações Garantidas</u>”), serão constituídas e formalizadas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, as seguintes garantias (em conjunto, as “<u>Garantias</u>”):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 46.305 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (“<u>Imóvel</u>”), conforme respectivo “<u>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, em Garantia</u>”, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“<u>Alienação Fiduciária</u>” e “<u>Contrato de Alienação Fiduciária</u>”, respectivamente); e</li> <li>(ii) a cessão fiduciária sobre totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes das Escrituras Públicas de Compra e Venda descritas no Anexo VI do Termo de Emissão; e</li> <li>(iii) o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.</li> </ul>
<b>Lastro</b>	<p>Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais.</p> <p><b>Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. Informações Sobre os Créditos Imobiliários”, na página 53 deste Prospecto.</b></p>
<b>Existência ou não de Regime Fiduciário</b>	<p>Foi instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, na forma da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.</p>
<b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b>	<p>A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do patrimônio separado (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) insolvência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;</li> <li>(ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas Afiliadas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal; e</li> <li>(iii) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas no Termo de Securitização, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Créditos Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.</li> </ul> <p>Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, nos termos do §2º, do artigo 39, da Resolução CVM 60, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio. Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá (i) ser convocada mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e (ii) instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a</p>



presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

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

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

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

- (i) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;
- (ii) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstas nos Documentos da Operação, celebradas com os prestadores de serviço da Emissão, tais como o Agente de Liquidação, a Instituição Custodiante e o Escriturador, desde que, tendo recebido pontualmente os recursos advindos dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, ou recebido comunicação para sanar ou justificar o referido descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo Documento da Operação;
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 60 (sessenta) dias contados do descumprimento;
- (iv) insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para o pagamento de Despesas de manutenção dos CRI, sem que os Titulares dos CRI aportem os recursos necessários no Fundo de Despesas para o pagamento de tais Despesas, nos termos da Cláusula 9.7 do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 10.8 do Termo de Securitização; e
- (v) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, à violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei nº 12.846”), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act (“Leis Anticorrupção”)*.

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

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

	<p>(iii) liquidação do Patrimônio Separado e leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, respeitada a ordem de alocação dos recursos prevista na Cláusula 10.12 do Termo de Securitização.</p> <p>A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos Imobiliários e aos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão dos Investimentos Permitidos junto às Instituições Autorizadas, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3o do artigo 27 da Lei nº 14.430.</p>
<p><b>Tratamento Tributário</b></p>	<p>Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.</p> <p><b>Imposto de Renda</b></p> <p>Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: <b>(i)</b> até 180 dias: alíquota de 22,5%; <b>(ii)</b> de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; <b>(iii)</b> de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e <b>(iv)</b> acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981).</p> <p>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.</p> <p>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 a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 51, parágrafo único da Lei 9.430). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.</p> <p>Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se a incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto 8.426).</p> <p>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 de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.</p> <p>Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento e outras entidades beneficiadas, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, com base na Lei nº 14.183, publicada em 14 de julho de 2021 (lei de conversão da Medida Provisória nº 1.034, publicada em 1º de março de 2021). No caso dos bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL é de 20% a partir de 1º de janeiro de 2022. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.</p> <p>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 11.033.</p> <p>De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.</p> <p>Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065).</p> <p><b>Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior</b></p> <p>Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como</p>

	<p>de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.</p> <p>A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF n.º 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “Jurisdição de Tributação Favorecida”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada.</p> <p>Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação.</p> <p><b>IOF</b></p> <p><u>IOF/Câmbio</u></p> <p>Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 20% (vinte por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.</p> <p><u>IOF/Títulos</u></p> <p>As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.</p>
<p><b>Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI</b></p>	<p>Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto e no Aviso ao Mercado, foi instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, na forma da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.</p>

**Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora e na sede da CVM.**



### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais das Notas Comerciais.

Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela, integral e exclusivamente para gastos, custos e despesas relacionados à construção, aquisição e/ou reforma, a incorrer pela Devedora (“Destinação Futura” ou “Destinação dos Recursos”), de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos abaixo (“Imóveis Destinação”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Destinação, conforme previsto no abaixo, e o Cronograma Indicativo da Destinação Futura previsto abaixo.

n	Empreendimento	Mátricula	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor Estimado de Recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	EMPREENHIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
1	Construção de escola de Ensino Médio e Fundamental em Amiqueira	MAT: 171991 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	NÃO
2	Construção da Escola Classe da quadra 304 no Recanto das Emas e da Escola Classe 425, em Samambaia	RECANTO DAS EMAS - MAT: 4715 - 3º ORIDF SAMAMBAIA - MAT: 155721 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	NÃO
3	Construção de calçadas nas áreas comerciais da Avenida Bela Vista e Avenida das Paineiras no Jardim Botânico	MAT: 157189 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
4	Execução de obras de drenagem pluvial dentro do programa Drenar-DF	MAT: 12639 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 94.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
5	Implantação do empreendimento Aldeias do Cerrado	MAT: 99688 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 19.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
6	Implantação de infraestrutura no Residencial Tamanduá do Recanto das Emas	MAT: Av.171/178.177, 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 15.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
7	Restauração do Pavimento Asfáltico da Rodovia Distritais DF-180 (Trecho BR-080 a BR-070)	MAT: 150000 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 11.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO

n	Empreendimento	Matrícula	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor Estimado de Recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
8	Execução da obra de pavimentação referentes à rodovia DF-220, trecho localizado entre o entroncamento DF-001 e entroncamento DF-445	MAT: 81107 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 21.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
9	Restauração do pavimento da Avenida W3 Sul	MAT: 52396 - 1º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 3.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
10	Complementação da infraestrutura de drenagem pluvial e pavimentação no Bernardo Sayão	MAT: 1875 - 4º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
11	Implantação de infraestrutura no Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
12	Implantação de infraestrutura no Centro e Subcentro Urbano do Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
13	Implantação de infraestrutura nas quadras QE 38, 44, 48, 50, 52, 54, 56 e 58 do Guará II	MAT: 045356 - 1º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
14	Implantação de infraestrutura no Jardim Botânico - Etapa III	MAT: 96334 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
15	Implantação do Parque Burle Marx	MAT: 52607 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
16	Implantação e Adequação do Sistema Viário de Acesso ao Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
17	Execução de obras de retaludamento e cobertura da voçoroca, execução de galeria, revitalização do reservatório 01 e 02 no Núcleo Rural Monjolo, Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 600.000,00	R\$ 0,00	NÃO

n	Empreendimento	Mátrícula	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor Estimado de Recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	EMPREENHIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
18	complementação da execução de pavimentação asfáltica, drenagem pluvial e execução de obras de artes especiais nos lotes 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, do Vicente Pires	MAT: 171990 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
19	Implantação de infraestrutura da QE 60 do Guará	MAT: 109588 - 4º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 5.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO

n	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no empreendimento (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		2024	2024	2025	2025	2026
1	2.500.000,00	600.000,00	1.900.000,00			
2	2.500.000,00	400.000,00	2.100.000,00			
3	1.000.000,00		1.000.000,00			
4	94.000.000,00	31.000.000,00	63.000.000,00			
5	19.000.000,00		19.000.000,00			
6	15.000.000,00	5.000.000,00	10.000.000,00			
7	11.000.000,00	2.400.000,00	8.600.000,00			
8	21.000.000,00	8.500.000,00	12.500.000,00			
9	3.000.000,00	500.000,00	2.500.000,00			
10	2.000.000,00	350.000,00	1.650.000,00			
11	10.000.000,00	6.000.000,00	4.000.000,00			
12	1.000.000,00		1.000.000,00			
13	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00			
14	1.000.000,00		1.000.000,00			
15	4.000.000,00	3.500.000,00	500.000,00			
16	4.000.000,00		4.000.000,00			
17	600.000,00		600.000,00			
18	1.000.000,00		1.000.000,00			
19	5.000.000,00		5.000.000,00			
	Total	R\$ 198.600.000,00	R\$ 59.250.000,00	R\$ 139.350.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

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

A alteração dos percentuais indicados no Anexo VII.B do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos da cláusula acima, deverá ser (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) refletida por meio de aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão e não demandará prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

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

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

A Devedora se obriga, desde já, a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar o emprego de tais recursos, conforme estabelecidos nesta seção.

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

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais, nos termos desta seção.

Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Seção deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência

### **3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:**

#### **(a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão**

Os ativos ou atividades serão destinados para a aquisição dos Créditos Imobiliários, que são representados pelas Notas Comerciais, as quais, por sua vez, terão a destinação de recursos indicada no item 3.1 acima.

#### **(b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento**

Para fins de comprovação da Destinação Futura a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação realizada em 31 de julho de 2024, relatório nos termos do modelo constante no Termo de Securitização (“Relatório”), acompanhado dos contratos de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, notas fiscais e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá

enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

Para fins deste Prospecto, (i) “Autoridade” significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão (“Pessoa”): (a) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (b) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil; (ii) “Norma” significa qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações.

O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Emissão, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Notas Comerciais e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos do parágrafo acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá envidar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.

Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do parágrafo acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo I ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Emissão, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata o parágrafo acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios, os quais correspondem àqueles que a Devedora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais.

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. 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.

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

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

(c) ser a data limite para que haja essa destinação

A data limite para utilização dos recursos captados por meio da Emissão para a destinação prevista no item 3.1 acima é a Data de Vencimento dos CRI. Para fins de esclarecimento, ainda que as Notas Comerciais sejam objeto de vencimento antecipado ou resgate antecipado, nos casos indicados no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as obrigações com relação à destinação de recursos da Emissora e do Agente Fiduciário perdurarão até que se verifique a integral comprovação da destinação de recursos pela Emissora, a qual deve ocorrer necessária e impreterivelmente até a data de vencimento dos CRI.



(d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais

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

(e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

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

**3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado**

Não aplicável.

**3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas**

Os Investidores poderão, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente ofertados, definida conforme critério dos próprios Investidores. No caso do inciso “ii” acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI subscritos; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI subscritos.

**3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar:**

- (a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

- (b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável

- (c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

- (d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

## 4. FATORES DE RISCO

*O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais Investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e à Devedora, bem como às suas atividades e aos diversos riscos a que estão sujeitas, assim como ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI. Portanto, 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, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.*

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

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

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

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

*O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.*

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.3. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência ao Prospecto.*

**Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta, à Devedora e à Securitizadora, incluindo:**

***a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência;***

### ***Risco de Crédito da Devedora***

Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Dessa forma, caso haja descasamento ou inadimplemento pela Devedora, os Titulares dos CRI poderão sofrer com atraso ou até mesmo com o não recebimento do pagamento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

### Risco de Performance do Lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pelas CCI, cujo pagamento depende da capacidade creditícia da Devedora. Caso a Devedora não consiga adimplir com suas obrigações, o pagamento das Notas Comerciais será afetado e, por consequência, os CRI poderão não ser pagos o que acarretará prejuízos aos Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

### Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja Companhia Imobiliária De Brasília Terracap, a qual origina os Créditos Imobiliários por meio da emissão das Notas Comerciais. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre as Notas Comerciais. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar negativamente os Investidores.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

### Risco Relacionado à Verificação dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais pelo Agente Fiduciário poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

### Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### Risco decorrente da ausência de garantias diretamente aplicáveis aos CRI

Não foi e nem será constituída garantia para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do regime fiduciário. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada diretamente relacionada aos CRI, ocasião em que podem vir a receber a titularidade das próprias Notas Comerciais.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### Risco Relacionado ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI. Dessa forma, caso haja descasamento descontinuidade do fluxo, os Titulares dos CRI poderão sofrer com atraso ou até mesmo com o não recebimento do pagamento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### Riscos Financeiros

Há 2 (duas) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; e (ii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

#### Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

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 do CRI perante os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

#### Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar a recuperação dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüente, a expectativa de remuneração do Investidor.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

#### Vencimento Antecipado, Indisponibilidade da Taxa DI e Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Caso se verifique a ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, as Notas Comerciais deverão ser pagas antecipadamente, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI que poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação, inclusive, conforme o caso, em razão da eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

No caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI poderão ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos, e a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado. Nesta hipótese, os Titulares dos CRI resgatados deverão receber o valor correspondente ao Saldo Devedor dos CRI. O resgate antecipado dos CRI poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, nesta hipótese, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, e a Devedora cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-lo, as Notas Comerciais deverão ser resgatadas antecipadamente pela Devedora, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.



### **Risco relativo ao quórum de deliberação em Assembleia Especial**

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão de eventual pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### **b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito;**

#### **Riscos de Formalização do Lastro da Emissão**

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pelas CCI. Falhas na constituição ou formalização do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessário, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, acarretando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

### **c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados;**

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que são representados integralmente pelas CCI.

### **d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia;**

Não aplicável, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Ademais, a Alienação Fiduciária será outorgada pela Devedora em garantia das Obrigações Garantidas, de modo que não há risco específico relacionado a terceiro garantidor.

#### **e) riscos relacionados à Oferta:**

##### **1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

##### **2. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora**

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, impactando adversamente os Titulares dos CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

### **3. Riscos relacionados à tributação dos CRI**

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no País gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que, sem prejuízo da possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais e do consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

### **4. Falta de liquidez dos CRI**

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. O investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### **5. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora**

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foi e não será objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi, nem será, emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da. Adicionalmente, não foi, nem será, obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto, no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores com relação aos aspectos acima descritos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

### **6. Os CRI poderão ser objeto de Distribuição Parcial nos termos previstos neste Prospecto**

Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI. Caso não seja distribuída a totalidade dos CRI até o final do prazo de colocação dos CRI, as Notas Comerciais que não forem colocadas, junto à Securitizadora, no âmbito da Emissão, deverão ser canceladas, pela Emitente, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Emissão, observados os termos e as condições previstos nos Documentos da Operação.

Nesses casos, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Caso haja a Distribuição Parcial dos CRI

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### **7. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação**

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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 decidam pelo desinvestimento, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Ainda, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data do Termo de Securitização, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### **8. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento**

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

### **9. Risco relacionado à dispensa de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA**

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160. Por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 20, inciso I, artigo 22, e artigo 27 do Código ANBIMA.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### **10. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora**

A possível realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Notas Comerciais que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada anualmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores



mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Notas Comerciais, o que, conseqüentemente, impactará negativamente os CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas, que restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, afetando negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário, o que poderá impactar adversamente os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

#### ***11. O Relatório de Classificação de risco dos CRI será atualizado anualmente***

Conforme previsto neste Prospecto, caso seja contratado relatório de classificação de risco para os CRI este não será atualizado trimestralmente, conforme exclusão da obrigação de atualização trimestral, em consonância com o artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado, arcarão com custos e eventuais obrigações, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

#### ***12. Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da mesma Emissora***

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis da outra eventual emissão, o que poderá afetar de maneira adversa os CRI e, conseqüentemente, afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

#### ***13. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (imobiliário)***

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores qualificados.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

#### ***14. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários***

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e impactando negativamente os titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

#### ***15. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado***

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 6 de maio de 2024, de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) integralizados. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.





**16. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras**

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que, por sua vez, são remuneradas com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “*nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP*” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Notas Comerciais, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Notas Comerciais. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo Poder Judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais, o qual poderá resultar em uma Remuneração das Notas Comerciais inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais com base na Taxa DI Over, de modo a prejudicar a rentabilidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

**17. Risco relacionado ao resgate antecipado dos CRI**

O Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização preveem que, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência”), será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior ao Período de Ausência, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da respectiva Remuneração das Notas Comerciais ou da Remuneração dos CRI, conforme o caso, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver substituto legal para a Taxa DI; ou (ii) havendo substituto legal para a Taxa DI, caso ocorra a extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI, a Emissora deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, do novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI, e ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI entre a Emissora e os Titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização, inclusive, se por falta de quórum de deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Conforme descrito neste Prospecto, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado quando:

- (i) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto;
- (ii) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto;
- (iii) da declaração de vencimento antecipado, de forma automática ou não, das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Prospecto.

Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência do disposto acima, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá ser afetado negativamente, sofrendo perda financeira, inclusive em decorrência de impactos tributários, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

**18. A subscrição e integralização das Notas Comerciais e o pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição as condições precedentes aplicáveis a cada tranche, estabelecidas no Termo de Emissão, que podem não se verificar**

O pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e após o atendimento das condições precedentes aplicáveis a cada integralização previstas no Termo de Emissão.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

O Termo de Emissão prevê diversas condições precedentes que deverão ser observadas para a primeira integralização das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, as quais deverão ser verificadas até a Data da Primeira Integralização. A Segunda Integralização está condicionada à satisfação cumulativa das condições precedentes que deverão ser observadas para a segunda integralização das Notas Comerciais as quais deverão ser verificadas até 60 (sessenta) dias corridos contados da Data da Primeira Integralização. Caso as Condições Precedentes da Primeira Integralização e a integralização das Notas Comerciais não ocorra até o Prazo de Cumprimento das Condições Precedentes, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas (i) as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão e (ii) o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora na operação de emissão dos CRI e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável.

Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

#### **19. Risco de Estrutura**

A presente Emissão 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 rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

#### **20. Riscos de Insuficiência das Garantias**

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de excussão das Garantias. Não há como assegurar que a garantia, quando executada, será suficiente para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados. As bens objeto das Garantias poderão sofrer desvalorização ao longo do tempo da operação, de forma que não há como garantir que o valor dos bens objeto das Garantias, quando de uma eventual excussão de garantia, seja suficiente para quitar todas as Obrigações Garantidas, o que poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Média.

#### **Risco de pagamento das Despesas pela Devedora**

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas no Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

**Escala qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Média.

### **21. Risco Relacionado à Diligência legal restrita da Devedora e do Imóvel sob Escopo Restrito**

A Devedora, seus negócios e atividades foram objeto de diligência legal de escopo restrito para fins da Oferta. O Imóvel foi objeto de diligência legal de escopo restrito para fins da Oferta, a qual buscou identificar eventuais contingências relacionadas ao Imóvel. Portanto, foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação e as aprovações societárias necessárias e/ou não revelar potenciais contingências do Imóvel, bem como da sua aquisição pela Devedora. Eventuais contingências da Devedora e de seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento das Notas Comerciais e eventuais contingências relacionadas ao Imóvel ou à sua aquisição podem afetar a exequibilidade da Alienação Fiduciária e, por conseguinte, o pagamento dos CRI, inclusive em caso de eventual execução, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### **22. Risco relacionado à desapropriação do Imóvel**

É possível que o Imóvel seja desapropriado, total ou parcialmente, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas e consequente liberação da Alienação Fiduciária, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode resultar na perda total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização de qualquer um do Imóvel pela Devedora, apesar de a Securitizadora, como proprietária do Imóvel, em caráter resolúvel, ser a única e exclusiva beneficiária da prévia indenização paga pelo poder expropriante ao beneficiário com relação ao Imóvel, a qual deverá ser depositada na Conta Centralizadora, não existe garantia de que tal indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente ou equitativa.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### **23. Riscos da assinatura eletrônica de documentos**

Como regra, prevalece, no ordenamento jurídico brasileiro, o princípio da liberdade de forma, considerando idônea qualquer atitude das Partes que demonstre, de modo inequívoco, a manifestação de vontade, desde que não haja forma especial prescrita em lei, conforme se infere dos artigos 104 e 107 do Código Civil. Nesse sentido, como regra, para o reconhecimento da validade de contrato ou de outros documentos eletrônicos, de modo que estes possam produzir plenamente seus efeitos, é necessário que seja possível comprovar sua autenticidade e integridade. De acordo com a Medida Provisória nº 2.200, as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação eletrônica disponibilizado pela ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento. Apesar da existência de precedentes judiciais reconhecendo a eficácia de título executivo extrajudicial de certos documentos assinados eletronicamente por meio do sistema da ICP-Brasil, é possível que, em caso de inadimplemento de obrigações, os documentos da operação assinados por meio de processo de comprovação de autoria e integridade em forma eletrônica, que não o disponibilizado pela ICP-Brasil, não possam ser cobrados por meio de processo de execução de título extrajudicial (ou se cobradas por meio deste tipo de processo, tal cobrança venha a ser questionada por terceiros). Nesse caso, será necessário iniciar processo de conhecimento para realização da cobrança, o que poderá representar custos adicionais e, por consequência, impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### **f) riscos relacionados à Emissora:**

#### **1. A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial**

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

#### **2. Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado**

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

### ***3. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora***

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora incorporados por referência ao Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### ***4. O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### ***5. 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### ***6. Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora***

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores.

Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### ***7. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI***

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.



## **8. 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 nossa capacidade de geração de resultado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

## **9. Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis**

Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### ***g) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora:***

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação.

### ***1. Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil, a percepção dessas condições no mercado internacional e o impacto nos resultados das operações da Devedora e sua condição financeira.***

A situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar as condições da economia, do mercado imobiliário bem como o valor dos imóveis da Devedora e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira.

O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, a economia, o mercado imobiliário e sobre as condições e preços de mercado dos imóveis, afetando, conseqüentemente, os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora por mudanças nas políticas, governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:

- eleições políticas;
- política monetária;
- taxas de juros;
- taxas de inflação;
- liquidez nos mercados internos de capital, empréstimos e crédito;
- controles de exportação e importação;
- taxas de câmbio e controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;
- escassez de energia;
- instabilidade econômica e social; e
- outras eventualidades não listadas acima.

O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, pode prejudicar as atividades e resultados operacionais da Devedora, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente seus negócios operacionais.

Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais documentos da Operação, além disso podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior.

## ***2. Risco relacionado à submissão da Devedora ao regime de precatórios***

De acordo com a atual jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, empresas públicas e sociedades de economia mista podem gozar das mesmas prerrogativas aplicáveis à Fazenda Pública, incluindo a submissão ao regime de precatórios, caso sua atuação esteja conforme três requisitos: (i) a prestação de um serviço público ou atividade típica estatal, (ii) sem intuito lucrativo (i.e., sem distribuição de lucros a acionistas privados) e (iii) em regime de exclusividade (i.e., sem concorrência com outras pessoas jurídicas de direito privado). Dessa forma, o Investidor deve estar ciente de que, caso se faça necessário realizar a cobrança judicial de valores devidos pela Devedora, é possível que os tribunais decidam pela necessidade de pagamento através de precatórios. Ainda, os Investidores devem considerar a possibilidade de que, mesmo que tais requisitos não se verifiquem com relação à Devedora, o entendimento do Supremo Tribunal Federal pode ser alterado e impactar a cobrança judicial de valores devidos pela Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior.

## ***3. A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Devedora.***

A implementação dos loteamentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, termo de verificação de obra (TVO), uso e ocupação do solo, dentre outros. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público ou em decorrência da interrupção ou imposição de restrições ao funcionamento de tais autoridades governamentais competentes em virtude de epidemias ou pandemias, poderá levar à interrupção, atraso ou ainda cancelamento da implementação dos loteamentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre sua imagem, reputação, atividades e negócios. Ainda, a violação ou o descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis aos seus negócios poderá sujeitar a Devedora e aos seus administradores a penalidades civis, administrativas e criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a conclusão e ocupação dos loteamentos bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta, dependendo da violação incorrida e de sua gravidade. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

## ***4. A Devedora pode enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos loteamentos, o que poderá prejudicar sua reputação ou sujeitar a Devedora à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.***

A qualidade da execução dos loteamentos e a conclusão destes nos prazos determinados, sejam decorrentes das disposições contratuais com os clientes da Devedora ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a reputação da Devedora e, conseqüentemente, das vendas, resultados e crescimento da Devedora. Podem ocorrer atrasos na execução de projetos da Devedora, indisponibilidade em materiais e/ou de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos loteamentos e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, a Devedora pode estar sujeita a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes dos lotes ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitá-la ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente. A execução dos loteamentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos ou falta no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, e/ou (x) restrições resultantes de pandemias, ou outros acontecimentos, o que

pode atrasar a execução do loteamento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos loteamentos da Devedora pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras dos lotes. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de desenvolvimento das atividades da Devedora. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um loteamento pode gerar atrasos no recebimento de seu fluxo de caixa, o que pode aumentar para a Devedora sua necessidade de capital, como também gerar contingências com os compradores dos lotes, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente na Devedora sobre seus resultados. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

#### ***5. A Devedora poderá incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.***

As atividades da Devedora envolvem a venda e construção de loteamentos. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos da Devedora, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação das Prefeituras Municipais e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para a Devedora em sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios da Devedora e resultados operacionais de forma negativa. A Devedora pode, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

#### ***6. Variações no preço de terrenos poderão elevar os custos de vendas ou reduzir ativos da Devedora, diminuir seu lucro e, conseqüentemente, afetá-la adversamente.***

A manutenção dos níveis de lançamento e o eventual crescimento da Devedora dependem, em grande parte, de sua capacidade em adquirir terrenos a custo atrativo e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que as condições precedentes estabelecidas nos referidos compromissos sejam atendidas, para efetiva aquisição dos terrenos (tais como condição satisfatória da diligência legal dos terrenos e obtenção de documentações e licenças pertinentes para realização dos projetos). O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos loteamentos da Devedora. A elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos lotes. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a Devedora em sua receita financeira. Ambas as situações poderão impactar adversamente a Devedora. Além disso, devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações para a construção, existe um intervalo entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para um loteamento e a data de início de venda dos lotes aos seus clientes. Em conseqüência, a Devedora enfrenta um risco de declínio da demanda por lotes, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender lotes por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Devedora em decorrência de alterações nas condições da economia.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

## **7. Risco de interferência do Distrito Federal e da União**

A Devedora é uma empresa pública que tem como acionista controlador o Distrito Federal (51%) e a União como acionista minoritário (49%). Tais entes públicos têm a prerrogativa de eleger os membros do Conselho de Administração e nomear a Diretoria da Devedora e, com isso, determinar suas estratégias e diretrizes de atuação. O Investidor deve estar ciente e levar em consideração que é possível que tais entes públicos, na qualidade de acionistas da Devedora, busquem direcionar as suas atividades para realização de objetivos políticos, econômicos ou sociais que não necessariamente estejam alinhados com os interesses comerciais, financeiros ou operacionais da Devedora. Ainda, o Investidor deve estar ciente de que eleições e trocas de governo no âmbito de tais entes públicos podem acarretar mudanças nos membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Devedora e, conseqüentemente, nas estratégias e diretrizes de atuação da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média.

## **8. A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.**

A Devedora não pode garantir que as coberturas de suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices da Devedora, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega dos lotes comercializados, penalidades que não se encontram cobertas por suas apólices de seguro. Adicionalmente, quando do vencimento das atuais apólices de seguro da Devedora, não tem como garantir que a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros da Devedora podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

## **9. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora.**

A Devedora é/ou pode vir a ser réu em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, aos interesses dos administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda aos seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados da Devedora. O valor de provisões feitas pela Devedora poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima. Da mesma forma, um ou mais dos membros do conselho de administração e da diretoria, bem como os acionistas controladores da Devedora podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando os administradores ao exercício de suas funções na Devedora, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

## **10. Ação Declaratória de Inexistência de Relação Jurídico Tributária em Trâmite**

Em fevereiro de 2015, a Devedora propôs a Ação Declaratória de Inexistência de Relação Jurídico-Tributária com pedido de Tutela Antecipada nº 0009858-50.2015.4.01.3400 em face da União Federal, objetivando a suspensão dos procedimentos fiscais de constituição de créditos tributários relacionados ao IRPJ e ao ITR do exercício de 2015 e subsequentes, bem como o reconhecimento da imunidade tributária recíproca conferida pelo art. 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal ("Ação Declaratória").

Em setembro de 2017, o Juízo Federal da 2ª Vara da SJDF proferiu sentença favorável à Devedora, com o reconhecimento da imunidade tributária requerida através da Ação Declaratória e sem que tal sentença tenha sido modificada ou tido seus efeitos suspensos até o momento.

Muito embora a doutrina e a jurisprudência sejam substancialmente favoráveis aos argumentos da Devedora, e que 49% do seu capital social seja detido pela própria credora de referidos tributos – a União Federal –, não se pode desprezar a possibilidade de tal sentença ser modificada, caso em que a Devedora seria devedora de todos os



tributos federais afetados por tal sentença. Cumpre ressaltar ainda que o balanço consolidado da Devedora demonstra ter a empresa pública patrimônio suficiente para fazer frente a tal débito, estando o valor atualmente provisionado. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor.

#### **h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos;**

##### ***1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários***

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Menor.

##### ***2. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora***

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como **(i)** taxas de juros; **(ii)** controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; **(iii)** flutuações cambiais; **(iv)** inflação; **(v)** liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; **(vi)** política fiscal; e **(vii)** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Média.

##### ***3. Efeitos dos mercados internacionais***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que pode prejudicar seu preço de mercado e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação

rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Média.

***4. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora***

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

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

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Média.

***5. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI***

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, o que pode afetar negativamente os Titulares dos CRI.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Média.

***6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

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

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Média.

**7. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI**

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) o conflito entre o grupo extremista Hamas e Israel, (iv) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, impactando adversamente os Titulares dos CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Média.

**8. Alterações na política monetária e nas taxas de juros**

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Devedora.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e/ou da Devedora.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Média.

**9. Riscos em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

Eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; e (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Média.



### **10. Risco relacionado à ausência de georreferenciamento na matrícula do Imóvel e impacto sobre o registro do Contrato de Alienação Fiduciária**

Desde a edição da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, é obrigatória a realização do georreferenciamento dos imóveis rurais em seus limites, características, restrições e confrontações de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, sem o qual imóveis rurais não podem ser alienados, unificados ou desmembrados, ressaltando que a legislação atual prevê a sua obrigatoriedade para imóveis entre 100ha (cem hectares) e 25ha (vinte e cinco hectares) até 20 de novembro de 2023 e para imóveis com área inferior a 25ha (vinte e cinco hectares) até 20 de novembro de 2025. O resultado do georreferenciamento deve ser devidamente firmado por profissionais habilitados que possuam Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e, posteriormente, ratificadas pelo INCRA.

A ausência de georreferenciamento, quando exigido, impossibilita o registro de determinados atos na matrícula do respectivo imóvel, dentre eles os atos de registro de transferência de titularidade. Nos termos do Termo de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária será prenotado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da averbação do certificado de conclusão do procedimento de georreferenciamento na matrícula do Imóvel, sendo certo que isso poderá ocorrer em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão. Antes do efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária no respectivo Cartório de Registro de Imóveis a Alienação Fiduciária não tem eficácia, de modo que poderá prejudicar ou até impossibilitar a execução da referida garantia. Nesta hipótese, as demais Garantias constituídas podem não ser suficientes, o que pode prejudicar os titulares de CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Probabilidade Média.



**Terracap**

## 5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

**5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao Investidor Qualificado; (iv) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos <sup>(1)</sup>	Data Prevista <sup>(2)(3)</sup>
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos Termos da Resolução CVM 160	21/05/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	21/05/2024
3.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	21/05/2024
4.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	21/05/2024
5.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	21/05/2024
6.	Início do Período de Reserva dos CRI Primeira Série	21/05/2024
7.	Encerramento do Período de Reserva dos CRI Primeira Série	24/05/2024
8.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI Primeira Série	28/05/2024
9.	Início do 1º Período de Reserva dos CRI Segunda Série	10/06/2024
10.	Encerramento do 1º Período de Reserva dos CRI Segunda Série	24/06/2024
11.	Data da primeira Liquidação Financeira dos CRI Segunda Série	28/06/2024
12.	Divulgação de Comunicado ao Mercado	16/08/2024
13.	Disponibilização de Prospecto Definitivo e da Lâmina atualizados	16/08/2024
14.	Início do Período de Desistência dos CRI Segunda Série	19/08/2024
15.	Final do Período de Desistência dos CRI Segunda Série	23/08/2024
16.	Início do Período de Reserva dos CRI Segunda Série	26/08/2024
17.	Final do Período de Reserva dos CRI Segunda Série	30/08/2024
18.	Data da nova Liquidação Financeira dos CRI Segunda Série	03/09/2024
19.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI Primeira e Segunda Série	16/11/2024

<sup>(1)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

<sup>(2)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, do Coordenador Líder e da Devedora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

<sup>(3)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na página da rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

**Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta”, na página 42 deste Prospecto.**

As Notas Comerciais e, conseqüentemente os CRI, serão subscritos na Data de Emissão e serão integralizados da seguinte forma: (i) as Notas Comerciais Primeira Série e, conseqüentemente, os CRI Primeira Série, em uma única parcela, na data da primeira integralização das Notas Comerciais, mediante a verificação do atendimento às Condições Precedentes da Primeira Integralização previstas abaixo (“Data da Primeira Integralização” e “Primeira Integralização”, respectivamente); e (ii) até as Notas Comerciais Segunda Série e, conseqüentemente, os CRI Segunda Série serão integralizados em até 60 (sessenta) dias corridos após a data da Primeira Integralização mediante a verificação do atendimento às Condições Precedentes da Segunda Integralização (“Data da Segunda Integralização” e “Segunda Integralização”, respectivamente, sendo cada uma “Data de Integralização”).

Desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original emitida digitalmente de cada um dos Documentos da Operação, conforme *aplicável*, os CRI serão integralizados em cada Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI na Data da Primeira Integralização dos CRI e na Data da Segunda Integralização será correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição dos CRI”).

Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato da integralização dos CRI, o qual será aplicado, de forma proporcional e igualitária, à totalidade dos CRI e que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização dos CRI, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do respectivo documento de aceitação da Oferta; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.



Terracap

## 6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1

---

### **6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)**

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

### **6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário**

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



**Terracap**

## 7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá a partir da data de liquidação. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo). Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.

### 7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

**O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO (IMOBILIÁRIO).**

### 7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, é cabível (i) a modificação da Oferta sem a necessidade de aprovação prévia da SRE, nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160; ou (ii) a revogação da Oferta, mediante pleito justificado de revogação da Oferta a ser previamente submetido à CVM, caso a alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, inciso III, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) as entidades participantes do consórcio de distribuição deverão se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento de recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que informem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o Investidor Qualificado revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o Investidor Qualificado já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos documentos da Oferta, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE (i) pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta caso (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.



O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor Qualificado a suspensão da Oferta, eventual decisão de desistir da Oferta.

Têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta: **(i)** todos os Investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento; e **(ii)** os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto no Contrato de Distribuição e na Resolução CVM 160.



Terracap

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável, mas pode estar sujeita a condições previamente indicadas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a ela vinculadas, nos termos do artigo 58, parágrafo único, inciso I, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas na página 77 deste Prospecto, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

### 8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

### 8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

A Emissão dos CRI e a Oferta foram aprovados pela Emissora em reunião de diretoria realizada em 20 de maio de 2024.

O Termo de Emissão de Notas Comerciais e a constituição da Alienação Fiduciária é celebrado pela Devedora com base na decisão nº 9 do Conselho de Administração da Devedora realizada em 18 de abril de 2024, por meio da qual foi aprovado, entre outras coisas, (i) a contratação de operação de crédito no valor de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais); (ii) a concessão de garantia aos proponentes em valor máximo de 120% (cento e vinte por cento) do valor a ser contratado; e (iii) o pagamento das custas necessárias para a formalização do contrato de operação de crédito.

**Para fins deste Prospecto, entende-se por “Documentos da Operação” (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) os documentos de aceitação da Oferta; e (vi) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.**

### 8.4. Regime de distribuição

Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o Plano de Distribuição constante na página 45 deste Prospecto.

Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso não seja distribuída a totalidade dos CRI até o final do Prazo Máximo de Colocação, as Notas Comerciais que não forem colocadas, junto à Securitizadora, no âmbito da Emissão, deverão ser canceladas, pela Devedora, desde que haja a colocação de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Emissão”), observados os termos e as condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Distribuição Parcial”). Neste caso, a definição da quantidade das Notas Comerciais e do Valor Total da Emissão dos CRI e das Notas Comerciais será objeto de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI sem necessidade de nova aprovação societária da Devedora ou da Emissora ou ainda de Assembleia Especial, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos.

Na hipótese de não terem sido distribuídos integralmente os CRI, ou, não ter havido o atingimento Montante Mínimo da Emissão, os valores, bens ou direitos dados pelos Investidores em contrapartida aos CRI ofertados devem ser integralmente restituídos aos Investidores que tenham condicionado sua adesão à distribuição total dos CRI observado o disposto abaixo.

O Investidor deve, por meio do documento de aceitação da oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição:  
I – da totalidade dos CRI ofertados; ou

II – de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Emissão e menor que o Valor Total da Emissão.

## 8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160.

### Pessoas Vinculadas

Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, pode ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas abaixo) na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta foi admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador Líder, cada Investidor deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

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

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

### Plano de Distribuição

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

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

- g) Desde que todas as condições precedentes previstas no Termo de Securitização tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério da Emissora e do Coordenador Líder, ou tenham sido expressamente renunciadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder, e observados os demais termos e condições do Termo de Securitização, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) divulgação do Prospecto;
- h) O Anúncio de Início e o Prospecto serão divulgados em até 2 (dois) dias úteis após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160;
- i) Registro na ANBIMA: Os CRI serão registrados na ANBIMA em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento (i) conforme disposto no artigo 16 ao artigo 18 do Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas; e (ii) para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, conforme disposto no artigo 19 do Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas.
- j) Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso não seja distribuído o Montante Mínimo da Emissão a definição da quantidade das Notas Comerciais, do Valor Total da Emissão será objeto de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento;
- k) O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma respectiva série em cada Data de Integralização;
- l) O prazo de colocação será de até 180 (cento e oitenta) meses contados da divulgação do anúncio de início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Emissão.
- m) O Coordenador Líder se compromete a escolher ou a alterar a janela de distribuição da Oferta sempre em comum acordo com a Emissora, de modo que a Emissora poderá solicitar a adequação do período reservado para a alocação das ordens dos Investidores caso as Partes entendam que outra oferta ou outra oferta também coordenada exclusivamente pelo Coordenador Líder esteja concorrendo temporalmente com o período de alocação escolhido para a presente Oferta.
- n) O Coordenador Líder assegura e os Participante Especiais assegurarão (a) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em cumprimento ao disposto no Artigo 7, Seção I, Capítulo II da Instrução CVM nº 160, (b) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (c) que os representantes das Instituições tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

#### Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 57, §1º, da Resolução CVM 160 (“Aviso ao Mercado”), e deste Prospecto, elaborado nos termos do artigo 17 e do Anexo E da Resolução CVM 160, e da Lâmina, nos Meios de Divulgação (conforme adiante definido) (“Oferta a Mercado”). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder encaminhou à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (“SRE”) e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto no Contrato de Distribuição, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Emissora; ou (ii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas na página 77 deste Prospecto, que deverão ser satisfeitas até a data de liquidação da Oferta (exclusive), sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constarão do Prospecto.

### Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação deste Prospecto, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160.

### **Período de Distribuição**

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e

(ii) divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”) e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

### Aceitação da Oferta

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

### **Prazo Máximo de Distribuição**

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo Máximo de Colocação”).

### Encerramento da Oferta

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

## **8.6. Formador de mercado**

A Oferta não conta com a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, nos termos do artigo 22, inciso XIII, do Código ANBIMA.

## **8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver**

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou (iii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.



#### **8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por investidores que, nos termos da Resolução CVM 30, sejam considerados Investidores, conforme definido na capa deste Prospecto. Cada Investidor da Oferta deverá subscrever o montante mínimo de 1 (um) CRI, correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, totalizado um montante mínimo de investimento por investidor de R\$ 1.000,00 (mil reais).



**Terracap**

## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

### 9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160 e do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

### 9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídos reforços de créditos ou garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem há coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações relativas aos CRI.

Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, serão constituídas e formalizadas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais:

- (i) a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 46.305 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Imóvel”), conforme respectivo “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, em Garantia*”, a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
- (ii) a cessão fiduciária sobre totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes do Anexo VI do Termo de Emissão; e
- (iii) o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.

Razão de Garantia: A partir da Data da Primeira Integralização e até a Data de Vencimento a Devedora obriga-se a manter uma razão de garantia apurada conforme fórmula abaixo (“Razão de Garantia”):

$$RG = \frac{\text{Imóveis} + \text{Créditos Cedidos} + \text{Cash Collateral}}{\text{Saldo}} \geq 120\%$$

Onde:

“Créditos Cedidos”: valor presente das parcelas dos Direitos Creditórios que serão pagos no prazo dos CRI usando as taxas de juros dos respectivos contratos;

“Saldo”: R\$ 198.600.000,00 ou o Saldo Devedor dos CRI, dos dois, o menor;

“Imóveis”: valor de avaliação do Imóvel obtido por meio do Laudo de Avaliação a venda forçada, conforme Cláusula 4.2.1.1 do Termo de Emissão de Nota Comercial; e

“Cash Collateral”: recurso disponível no Patrimônio Separado proveniente de aporte da Terracap ou de recebimento dos Direitos Creditórios, incluindo o Fundo de Reserva.

O laudo de avaliação do Imóvel deverá ser elaborado anualmente e encaminhado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o último dia do mês de junho do respectivo ano, por uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. (CNPJ nº 02.730.611/0001-10), (ii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CNPJ nº 51.718.575/0001-85), (iii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (CNPJ nº 02.636.857/0001-28), (iv) Jones Lang LaSalle Ltda. (CNPJ nº 00.999.856/0001-12) (“Laudo de Avaliação”), sendo certo que o primeiro Laudo de Avaliação deverá ser encaminhado até 30 de junho de 2025. Os Laudos de Avaliação deverão (i) ser elaborados de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração e as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP; e (ii) prever o valor de mercado e de venda forçada do Imóvel.

A Razão de Garantia será apurada a partir da terceira Data de Pagamento a partir da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária mensalmente pelo agente de monitoramento, sendo certo que são agentes de monitoramento pré-aprovados, sem a necessidade de Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização) PLANETA SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA.; a NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E

RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. ou a MONITOR IMOBILIARIO LTDA. (“Servicer”) em até 2 (dois) Dias Úteis após cada Data de Pagamento com base nos Relatórios Mensais. Para fins do Termo de Emissão de Notas Comerciais, “Relatório(s) Mensal(is)” significa(m) o(s) relatório(s) que deverão ser enviados mensalmente pela Devedora, a partir da Data de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento, contendo a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente dos Direitos Creditórios, com cópia para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, não sendo necessária validação pela Securitizadora neste sentido (“Data de Apuração”).

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

- a) receber a transferência pela Securitizadora dos eventuais recursos disponíveis no Patrimônio Separado, Cash Collateral, à Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis; ou
- b) celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para formalizar a liberação de determinado(s) Direitos Creditórios, nos moldes previstos no Anexo IV ao referido Contrato de Cessão Fiduciária, em até 10 (dez) Dias Úteis.

Caso, a qualquer tempo, seja apurado pela Securitizadora, com base nos relatórios enviados pelo Servicer, no extrato da Conta Centralizadora e no último Laudo de Avaliação disponível, o descumprimento da Razão de Garantia, esta deverá notificar em até 3 (três) Dias Úteis contado do descumprimento a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário (“Notificação de Descumprimento”) para que esta, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Descumprimento opte por:

- a. aportar na Conta Centralizadora o valor necessário para reenquadramento da Razão de Garantia via Cash Collateral (conforme acima definido);
- b. apresentar novos imóveis a serem objeto de alienação fiduciária (“Novo(s) Imóvel(is)” e “Alienação Fiduciária Adicional”) sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI, observado o disposto abaixo;
- c. celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para a cessão fiduciária de novos direitos creditórios, em valor suficiente para o enquadramento da Razão de Garantia e desde que observados os Critérios de Elegibilidade, os quais deverão ser verificados pelo Servicer (“Cessão Fiduciária de Novos Recebíveis”); ou
- d. a apresentação de novas garantias em Assembleia Especial de Investidores que deverão ser aprovadas em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores.

**Alienação Fiduciária Adicional:** A Alienação Fiduciária Adicional será outorgada mediante a apresentação de (1) Laudo de Avaliação em valor suficiente para o reenquadramento da Razão de Garantia e (2) relatório de análise jurídica do(s) Novo(s) Imóvel(is), bem como auditoria ambiental, sem a indicação de qualquer ressalva que impeça ou prejudique a garantia (“Auditoria Legal”), preparado por qualquer um dos seguintes escritórios de advocacia, selecionado pela Credora, às expensas da Devedora: (i) Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown; (ii) Mattos Filho; (iii) Stocche Forbes Advogados; (iv) Pinheiro Neto Advogados; ou (v) Pinheiro Guimarães Advogados.

Em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Descumprimento as Partes deverão celebrar um novo contrato de alienação fiduciária para incluir a alienação fiduciária do Novo Imóvel (“Novo Contrato de Alienação Fiduciária”). Uma vez celebrado o referido Novo Contrato de Alienação Fiduciária, a Devedora deverá providenciar a sua prenotação para registro no competente cartório de registro de imóveis, bem como o envio de cópia do Novo Contrato de Alienação Fiduciária registrado para a Credora e para o Agente Fiduciário dos CRI no prazo disposto no Termo de Emissão.

As Partes pactuam, desde já, que, a partir do momento de celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária o(s) Novo(s) Imóvel(is) outorgado(s) em garantia passarão a integrar o conceito de “Imóvel” para os fins das Obrigações Garantidas e da Emissão.

**Cessão Fiduciária de Novos Recebíveis:** a Cessão Fiduciária de Novos Recebíveis, caso concretizada, deverá observar aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade”): (i) não ter qualquer atraso em pagamento de parcela dos novos direitos creditórios (para cessão inicial) e inadimplência máxima de 60 (sessenta) dias contados da primeira Data de Apuração; (ii) o contrato cedido deverá, ainda: (ii.1) ter sido assinado há mais de 6 (seis) meses contados da data de sua celebração; e (ii.2) ter parcelas mensais.



As Partes pactuam, desde já, que, a partir do momento de celebração do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária os novos direitos creditórios outorgados em garantia passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios” para os fins das Obrigações Garantidas e da Emissão.

Fundo de Reserva: Será constituído e mantido, durante toda a vigência das Notas Comerciais, um fundo de reserva, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora, assumidas nos Documentos da Operação, durante a vigência dos CRI (“Fundo de Reserva”).

O Fundo de Reserva será constituído na Data da Primeira Integralização, inicialmente, no valor de R\$ 2.646.210,41 (dois milhões e seiscentos e quarenta e seis mil e duzentos e dez reais e quarenta e um centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Primeira Integralização e no valor de R\$ 2.577.341,41 (dois milhões e quinhentos e setenta e sete mil e trezentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Segunda Integralização, e deverá ser mantido em valor equivalente a, no mínimo, o valor a ser pago pela Devedora em decorrência de 2 (duas) vezes a próxima parcela de Remuneração e Amortização a serem pagas nas Datas de Pagamento da Remuneração vincendas, sendo certo que, caso alguma das referidas parcelas sejam igual à zero deverá ser considerada a Data de Pagamento da Remuneração subsequente (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”). Para fins do cálculo e estimativa da parcela devida na próxima Data de Pagamento da Remuneração será apurada mensalmente, considerando a última Taxa DI divulgada em relação à última Data de Apuração.

Caso seja verificado, em uma Data-Base, que os recursos do Fundo de Reserva são inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser realizada, inicialmente, com recursos oriundos dos Direitos Creditórios ou, na insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, deverá ser realizada diretamente, pela Devedora, mediante aporte realizado pela Devedora na Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio de notificação pela Securitizadora, informando o montante a ser transferido pela Devedora à Conta Centralizadora.

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

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

Fundo de Rating: Poderá ser constituído com recursos da integralização dos CRI, a exclusivo critério da Securitizadora, até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, ou seja, até 16 de julho de 2024, um fundo para fazer frente às despesas com a contratação de agência de rating entre qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores (“Prazo Fundo de Rating” e “Fundo de Rating”, respectivamente): (i) **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; (ii) **STANDARD POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02295585000140 ou (iii) **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05 (“Agência de Classificação de Risco”).

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

A **MONTE BRAVO MERCADO DE CAPITAIS CONSULTORIA LTDA.**, na qualidade de consultora, inscrita sob o CNPJ 44.263.225/0001-06 (“MB”) será contratada para assessorar a Devedora na contratação da Agência de Classificação de Risco que deverá ocorrer até o Prazo Fundo de Rating. O Valor Fundo de Rating será constituído até o Prazo Fundo de Rating e poderá ser utilizado para o pagamento da Agência de Classificação de Risco, por conta e ordem da Securitizadora, seguindo as orientações diretas da MB ou poderá ser liberado para a MB ou para contrapartes por ela definidas à título de consultoria, em até 5 (cinco) dias, mediante solicitação direta da MB à Securitizadora.

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

Caso não haja a contratação de Agência de Classificação de Risco para a classificação de risco dos CRI até o Prazo Fundo de Rating o Valor Fundo de Rating será integralmente restituído, pela Securitizadora, à **MONTE BRAVO MERCADO DE CAPITAIS CONSULTORIA LTDA. (“MB”)**, inscrita sob o CNPJ 44.263.225/0001-06 ou para contrapartes por ela definidas em conta corrente que será indicada por esta, em até 2 (dois) Dias Úteis. Todos os rendimentos oriundos desse fundo são de titularidade também da MB.

### **9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados**

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI no Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

### **9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos**

*Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.*



## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### 10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários

#### (a) número de Créditos Imobiliários cedidos e valor total

3.4.1. Serão emitidas até 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentas) Notas Comerciais, sendo até 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Primeira Série e até 98.600 (noventa e oito mil e seiscentas) Notas Comerciais Segunda Série podendo tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

A emissão das Notas Comerciais será realizada em 2 (duas) séries.

#### (b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os Créditos Imobiliários

Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (“Spread”) equivalente a 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo (“Remuneração das Notas Comercias”).

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

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

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

onde:

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

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

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

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

onde:

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

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem  $k$ , divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

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

onde:

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

Spread = equivalente a 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento); e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início de Rentabilidade ou a Data de Pagamento Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo DP um número inteiro.

Define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

O cálculo da Remuneração acima está sujeito às seguintes observações:

- (i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;
- (vi) o cálculo da remuneração será realizado considerando os critérios estabelecidos no “Caderno de Fórmulas e Notas Comerciais – CETIP21”, disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>);
- (vii) para efeito de cálculo da  $DI_k$ , a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) Dias Úteis; e
- (viii) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao “Fator Juros” um Devedora de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Início da Rentabilidade dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. A Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente a partir de 20 de junho de 2024 para as Notas Comerciais Primeira Série e a partir de 22 de julho de 2024 para as Notas Comerciais Segunda Série conforme previsto no Anexo IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo que haverá incorporação de juros nas datas e condições indicadas no referido anexo e descritas abaixo:

**1ª Série Notas Comerciais**

<b>n</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
1	20/06/2024	0,0000%	Sim
2	22/07/2024	0,0000%	Sim
3	20/08/2024	0,0000%	Sim
4	20/09/2024	0,0000%	Sim
5	21/10/2024	0,0000%	Sim
6	20/11/2024	0,0000%	Sim
7	20/12/2024	0,0000%	Não
8	20/01/2025	0,0000%	Não
9	20/02/2025	0,0000%	Não
10	20/03/2025	0,0000%	Não
11	22/04/2025	0,0000%	Não
12	20/05/2025	0,0000%	Não
13	20/06/2025	1,3889%	Não
14	21/07/2025	1,4085%	Não
15	20/08/2025	1,4286%	Não
16	22/09/2025	1,4493%	Não
17	20/10/2025	1,4706%	Não
18	20/11/2025	1,4925%	Não
19	22/12/2025	1,5152%	Não
20	20/01/2026	1,5385%	Não
21	20/02/2026	1,5625%	Não
22	20/03/2026	1,5873%	Não
23	20/04/2026	1,6129%	Não
24	20/05/2026	1,6393%	Não
25	22/06/2026	1,6667%	Não
26	20/07/2026	1,6949%	Não
27	20/08/2026	1,7241%	Não
28	21/09/2026	1,7544%	Não
29	20/10/2026	1,7857%	Não
30	20/11/2026	1,8182%	Não
31	21/12/2026	1,8519%	Não
32	20/01/2027	1,8868%	Não
33	22/02/2027	1,9231%	Não
34	22/03/2027	1,9608%	Não
35	20/04/2027	2,0000%	Não
36	20/05/2027	2,0408%	Não
37	21/06/2027	2,0833%	Não
38	20/07/2027	2,1277%	Não
39	20/08/2027	2,1739%	Não
40	20/09/2027	2,2222%	Não



**1ª Série Notas Comerciais**

<b>n</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
41	20/10/2027	2,2727%	Não
42	22/11/2027	2,3256%	Não
43	20/12/2027	2,3810%	Não
44	20/01/2028	2,4390%	Não
45	21/02/2028	2,5000%	Não
46	20/03/2028	2,5641%	Não
47	20/04/2028	2,6316%	Não
48	22/05/2028	2,7027%	Não
49	20/06/2028	2,7778%	Não
50	20/07/2028	2,8571%	Não
51	21/08/2028	2,9412%	Não
52	20/09/2028	3,0303%	Não
53	20/10/2028	3,1250%	Não
54	20/11/2028	3,2258%	Não
55	20/12/2028	3,3333%	Não
56	22/01/2029	3,4483%	Não
57	20/02/2029	3,5714%	Não
58	20/03/2029	3,7037%	Não
59	20/04/2029	3,8462%	Não
60	21/05/2029	4,0000%	Não
61	20/06/2029	4,1667%	Não
62	20/07/2029	4,3478%	Não
63	20/08/2029	4,5455%	Não
64	20/09/2029	4,7619%	Não
65	22/10/2029	5,0000%	Não
66	20/11/2029	5,2632%	Não
67	20/12/2029	5,5556%	Não
68	21/01/2030	5,8824%	Não
69	20/02/2030	6,2500%	Não
70	20/03/2030	6,6667%	Não
71	22/04/2030	7,1429%	Não
72	20/05/2030	7,6923%	Não
73	21/06/2030	8,3333%	Não
74	22/07/2030	9,0909%	Não
75	20/08/2030	10,0000%	Não
76	20/09/2030	11,1111%	Não
77	21/10/2030	12,5000%	Não
78	20/11/2030	14,2857%	Não
79	20/12/2030	16,6667%	Não
80	20/01/2031	20,0000%	Não



1ª Série Notas Comerciais			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
81	20/02/2031	25,0000%	Não
82	20/03/2031	33,3333%	Não
83	22/04/2031	50,0000%	Não
84	20/05/2031	100,0000%	Não

2ª Série Notas Comerciais			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	22/07/2024	0,0000%	Sim
2	20/08/2024	0,0000%	Sim
3	20/09/2024	0,0000%	Sim
4	21/10/2024	0,0000%	Sim
5	20/11/2024	0,0000%	Sim
6	20/12/2024	0,0000%	Não
7	20/01/2025	0,0000%	Não
8	20/02/2025	0,0000%	Não
9	20/03/2025	0,0000%	Não
10	22/04/2025	0,0000%	Não
11	20/05/2025	0,0000%	Não
12	20/06/2025	1,3889%	Não
13	21/07/2025	1,4085%	Não
14	20/08/2025	1,4286%	Não
15	22/09/2025	1,4493%	Não
16	20/10/2025	1,4706%	Não
17	20/11/2025	1,4925%	Não
18	22/12/2025	1,5152%	Não
19	20/01/2026	1,5385%	Não
20	20/02/2026	1,5625%	Não
21	20/03/2026	1,5873%	Não
22	20/04/2026	1,6129%	Não
23	20/05/2026	1,6393%	Não
24	22/06/2026	1,6667%	Não
25	20/07/2026	1,6949%	Não
26	20/08/2026	1,7241%	Não
27	21/09/2026	1,7544%	Não
28	20/10/2026	1,7857%	Não
29	20/11/2026	1,8182%	Não
30	21/12/2026	1,8519%	Não
31	20/01/2027	1,8868%	Não
32	22/02/2027	1,9231%	Não
33	22/03/2027	1,9608%	Não



**2ª Série Notas Comerciais**

<b>n</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
34	20/04/2027	2,0000%	Não
35	20/05/2027	2,0408%	Não
36	21/06/2027	2,0833%	Não
37	20/07/2027	2,1277%	Não
38	20/08/2027	2,1739%	Não
39	20/09/2027	2,2222%	Não
40	20/10/2027	2,2727%	Não
41	22/11/2027	2,3256%	Não
42	20/12/2027	2,3810%	Não
43	20/01/2028	2,4390%	Não
44	21/02/2028	2,5000%	Não
45	20/03/2028	2,5641%	Não
46	20/04/2028	2,6316%	Não
47	22/05/2028	2,7027%	Não
48	20/06/2028	2,7778%	Não
49	20/07/2028	2,8571%	Não
50	21/08/2028	2,9412%	Não
51	20/09/2028	3,0303%	Não
52	20/10/2028	3,1250%	Não
53	20/11/2028	3,2258%	Não
54	20/12/2028	3,3333%	Não
55	22/01/2029	3,4483%	Não
56	20/02/2029	3,5714%	Não
57	20/03/2029	3,7037%	Não
58	20/04/2029	3,8462%	Não
59	21/05/2029	4,0000%	Não
60	20/06/2029	4,1667%	Não
61	20/07/2029	4,3478%	Não
62	20/08/2029	4,5455%	Não
63	20/09/2029	4,7619%	Não
64	22/10/2029	5,0000%	Não
65	20/11/2029	5,2632%	Não
66	20/12/2029	5,5556%	Não
67	21/01/2030	5,8824%	Não
68	20/02/2030	6,2500%	Não
69	20/03/2030	6,6667%	Não
70	22/04/2030	7,1429%	Não
71	20/05/2030	7,6923%	Não
72	21/06/2030	8,3333%	Não
73	22/07/2030	9,0909%	Não



2ª Série Notas Comerciais			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
74	20/08/2030	10,0000%	Não
75	20/09/2030	11,1111%	Não
76	21/10/2030	12,5000%	Não
77	20/11/2030	14,2857%	Não
78	20/12/2030	16,6667%	Não
79	20/01/2031	20,0000%	Não
80	20/02/2031	25,0000%	Não
81	20/03/2031	33,3333%	Não
82	22/04/2031	50,0000%	Não
83	20/05/2031	100,0000%	Não

(c) prazos de vencimento dos créditos

4.2.4.1. As Notas Comerciais terão prazo de vigência de 2.555 (dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão Primeira Série e as Notas Comerciais Segunda Série terão prazo de vigência de 2.538 (dois mil, quinhentos e trinta e oito) dias contados da Data de Emissão Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 20 de maio de 2031, ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

(d) períodos de amortização

O saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais será amortizado mensalmente a partir de 20 de junho de 2025, conforme cronograma disposto no Anexo IV do Termo de Emissão e conforme descritas no item (b) acima.

(e) finalidade dos Créditos Imobiliários

Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, por ela (ou por suas controladas), integral e exclusivamente para a Destinação dos Recursos, acima definida.

**Para mais informações acerca da finalidade dos créditos, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 14 deste Prospecto.**

(h) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, serão constituídas e formalizadas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais:

- (i) a Alienação Fiduciária, conforme respectivo Contrato de Alienação Fiduciária;
- (ii) Cessão Fiduciária; e
- (iii) o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.

**Para mais informações acerca da descrição das garantias, veja a seção “Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes” na página 49 deste Prospecto.**

**10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Securitizadora**

Não haverá a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, as quais foram subscritas pela Emissora, tornando-se, portanto, titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

A Emissora emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral representativa do Crédito Imobiliário, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI, e, por meio do Termo de Securitização, a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários aos CRI, representados pelas CCI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, para que sirvam de lastro para emissão dos CRI.

### 10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) numa única devedora.

### 10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente. Todavia, a concessão de crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

### 10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17, caso a Emissora não o faça, conforme artigo 29, § 1º, inciso II da Lei 14.430.

### 10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora.

Adicionalmente, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de janeiro de 2021, e observado o disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160 não houve qualquer inadimplemento, perda ou pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

### 10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais.

Não obstante os melhores esforços da Emissora, da Devedora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, para apurar estas informações, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, declaram não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Notas Comerciais lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o risco “*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*” na página 25 deste Prospecto.

#### **10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados**

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo. Os possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados pode ser verificada no fator de risco “Risco relacionado ao resgate antecipado dos CRI” disposto na seção 4 deste Prospecto.

#### **10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos** **Eventos de Vencimento Antecipado**

##### Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais

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

A Devedora deverá comunicar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador das Notas Comerciais, com no mínimo 60 (sessenta) dias corridos de antecedência em relação à data de sua realização, por meio de comunicação individual à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Escriturador dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo”), devendo encaminhar comunicado para B3, com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do evento.

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

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

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

##### Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos

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

A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 60 (sessenta) dias corridos de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

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

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

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

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

#### Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais

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

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

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

#### Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

A Emissora deverá realizar resgate antecipado da totalidade dos CRI (a) nas hipóteses de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (b) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, conforme previsto no Termo de Emissão, exclusivamente para as Notas Comerciais; (c) caso ocorra o Resgate Antecipado das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”).

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário com, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, e envio de comunicado para B3, com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do evento, informando (i) a data em que o pagamento do Valor de Resgate Antecipado será realizado, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o montante a ser pago a título de Valor de Resgate Antecipado; e (iii) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

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

Não haverá Resgate Antecipado parcial dos CRI.

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

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

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

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

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

#### Vencimento Antecipado

Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do Saldo Devedor dos CRI, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora e no prazo descrito na Cláusula 6.4, nas seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) inadimplemento pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora seja parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do respectivo inadimplemento;

- (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora, de suas Controladoras e qualquer de suas Controladas; (b) pedido de autofalência pela Devedora, suas Controladoras e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora, suas Controladoras ou de suas Controladas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Devedora, suas Controladoras e/ou suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pela Devedora, suas Controladoras e/ou por suas Controladas de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou suas Controladas; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora e/ou suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;
- (iii) invalidade, nulidade, inexecuibilidade ou ineficácia integral do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;
- (iv) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Devedora e/ou suas Afiliadas, de qualquer disposição do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do Termo de Securitização;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora de qualquer de suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação; e
- (vi) não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão.

#### Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais

Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora ou por terceiros, a Securitizadora deverá, caso não seja decidido o contrário pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e de todas as obrigações constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e exigir da Emitente o pagamento integral do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, exceto se, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, seja decidido o não vencimento antecipado com relação às Notas Comerciais (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Devedora, e/ou de suas Controladas, conforme aplicável, e/ou de quaisquer dívidas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, contraídas pela Devedora, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda;
- (ii) invalidade, nulidade, inexecuibilidade ou ineficácia integral dos Documentos da Operação, com exceção do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;
- (iii) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Devedora e/ou suas Afiliadas, de qualquer disposição dos Documentos da Operação, com exceção do Termo de Emissão e do Termo de Securitização;
- (iv) realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (v) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por cujo pagamento a Devedora e/ou suas Controladas sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora e/ou suas Controladas tiverem ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item, salvo (a) exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Devedora ou pelas Controladas no prazo supra mencionado e (b) com exceção do protesto movido pela FAZENDA NACIONAL - DIV.ATIVA-ITR, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.460/0216-53 em 08 de agosto de 2019 em razão do CDA/1080400017192;

- (vi) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou sentença arbitral, transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 10 (dez) dias da respectiva decisão e/ou sentença desfavorável, contra a Devedora e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (vii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte em alteração de controle final da Devedora, sendo certo que a Devedora deverá permanecer como controladora (direta ou indireta) de suas Controladas, conforme o caso, salvo se (1) houver o prévio consentimento da Securitizadora, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e/ou (2) referida reorganização tiver como objetivo transferir a titularidade de sociedades de propósito específico Controladas da Devedora, no curso ordinário de negócios da Devedora;
- (viii) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da ciência do respectivo inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ix) ocorrência de desapropriação total ou parcial do Imóvel;
- (x) caso as Garantias tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito da emissão das Notas Comerciais;
- (xi) não observância, durante a vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia, desde que a Devedora, quando notificada pela Securitizadora nesse sentido, não observe ao disposto na Cláusula 4.2.1.3 do Termo de Emissão;
- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, observado os prazos de cura estabelecidos nos incisos (i) da Cláusula 6.1.1. do Termo de Emissão; e (i) da Cláusula 6.2.1. do Termo de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas em valor maior que o lucro líquido obtido no último exercício fiscal;
- (xiv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para o regular desenvolvimento das atividades da Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xv) em caso de constatação da ocorrência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral ou emissão de laudo arbitral, inclusive em sede de arresto, sequestro ou penhora que não seja contestada por meio de recurso com efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, que acarretem ou possam diretamente acarretar a deterioração dos Direitos Creditórios e/ou dos Imóveis ou tornem os mesmos inábeis ou impróprios para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (xvi) verificação ou constituição, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora (após orientação neste sentido pelos Titulares de CRI) de qualquer ônus, gravame e/ou restrições sobre o Imóvel e/ou sobre os Direitos Creditórios, exceto pela Alienação Fiduciária e/ou pela Cessão Fiduciária constituída no âmbito desta Operação, pela Alienação Fiduciária Existente e pela Cessão Fiduciária Existente;
- (xvii) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xviii) abandono total ou paralisação total das atividades da Devedora por prazo superior a 10 (dez) dias, exceto em caso fortuito ou força maior;
- (xix) infração à legislação Legislação Social, (1) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas;

- (xx) descumprimento da Legislação Socioambiental, (1) pela Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Devedora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas, excetuados os descumprimentos questionados de boa-fé pela Devedora e que não causem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxi) violação pela Devedora, conforme reconhecido em decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos, contra a Devedora, referente à violação das Leis Anticorrupção;
- (xxii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (xxiii) provarem-se inexatas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais; e
- (xxiv) inadimplemento pela Devedora ou suas Controladas de quaisquer obrigações pecuniárias/ financeiras e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, contraídas pela Devedora, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

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

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

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

“CRI em Circulação” significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

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

## **10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para**

### **a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios**

Os Créditos Imobiliários permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários e foi destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora foi responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

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

A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma prevista no Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença da maioria dos Titulares de CRI.

Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas no Termo de Securitização. 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”).

Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.



Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, desde que mediante prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Na hipótese prevista na Cláusula 11.12 do Termo de Securitização, os recursos captados estão sujeitos aos regimes fiduciários dos CRI, se constituído, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

Na hipótese prevista na Cláusula 11.12 do Termo de Securitização, o Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 11.13 do Termo de Securitização, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

**b) procedimentos do Agente Fiduciário dos CRI e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias**

Sem prejuízo das obrigações atribuídas ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representado pelas Notas Comerciais;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma prevista no Termo de Securitização;
- (iv) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da prevista no Termo de Securitização;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa diligente costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI no relatório que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências e omissões de que tenha conhecimento;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares dos CRI, mediante anúncio publicado conforme prevista no Termo de Securitização;
- (xiii) comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares dos CRI, mediante solicitação de posição de Titulares dos CRI à B3 e mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;

- (xv) convocar Assembleia de Titulares dos CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações do Termo de Securitização e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvii) disponibilizar aos Titulares dos CRI o saldo devedor dos CRI, calculado pela Emissora de acordo com a metodologia do Termo de Securitização e eventuais aditivos, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores;
- (xviii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (xix) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, havendo omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;
- (xx) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade sede da Devedora e/ou da Emissora;
- (xxi) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II da Resolução CVM 17;
- (xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxiii) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;
- (xxv) encaminhar aos Titulares dos CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e
- (xxvi) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17, caso a Emissora não o faça, conforme artigo 29, § 1º, inciso II da Lei 14.430.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Notas Comerciais, pela Devedora, nos Imóveis Destinação até a liquidação dos CRI, exclusivamente nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização.

Os resultados da verificação prevista nos itens (xvii) e (xviii) acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiii) acima.

A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) abaixo ensejará assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) insolvência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou classe de credores, ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) (a) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (b) decretação de falência, extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; ou (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de suas Afiliadas e não devidamente elidido ou cancelado no prazo legal;

- (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado; e
- (iv) inadimplemento, pela Emissora, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer das obrigações pecuniárias, presentes ou futuras, previstas no Termo de Securitização, resultante de ato ou omissão dolosa da Emissora e desde que os Créditos Imobiliários tenham sido adimplidos e haja recurso suficientes no Patrimônio Separado para honrar com tais obrigações. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora. A Emissora obrigou-se a, tão logo que tome conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

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

O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

**c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios**

Tais procedimentos estão descritos no item “Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre” subitem “eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento” da seção “Destinação de recursos”, na página 17 deste Prospecto.

**d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.**

Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, sendo que 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.

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

**10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários**

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.



## 11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

---

**11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização**

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora, cujas características estão descritas na seção “Informações sobre devedores ou coobrigados” abaixo.

**11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil**

Não aplicável.



**Terracap**

## 12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA OU COBRIGADOS

### 12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

**12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao Regime Fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas**

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Oferta dos CRI são integralmente concentrados na Devedora como única devedora. Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

<b>Devedora</b>	Companhia Imobiliária De Brasília Terracap
<b>Tipo Societário da Devedora</b>	Sociedade anônima de capital fechado
<b>Características Gerais do Negócio da Devedora</b>	<p>As principais receitas da Devedora advêm da atividade de venda de terrenos, que constitui o único segmento de atuação operacional da Devedora, conforme divulgado nas suas demonstrações financeiras.</p> <p>Criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a Companhia Imobiliária de Brasília –Terracap, empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal. Por meio da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, foi atribuída à Terracap a função de agência de desenvolvimento, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.</p>
<b>Natureza dos Créditos Imobiliários</b>	Os Créditos Imobiliários são oriundos, em sua totalidade, de notas comerciais, emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
<b>Disposições Contratuais Relevantes Relativas aos Créditos Imobiliários</b>	As notas comerciais são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, resgate antecipado facultativo, resgate antecipado facultativo total tributos, resgate antecipado obrigatório e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados nas páginas 61 deste Prospecto.

Adicionalmente, eventuais contratos relevantes celebrados pela Devedora constam das Demonstrações Financeiras da Devedora, incorporados a este Prospecto por referência, nos termos da seção “*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*” na página 80 deste Prospecto.

**12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora podem ser encontradas em seu website <https://www.terracap.df.gov.br/>. e estão incorporadas a este Prospecto por referência, nos termos da seção “*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*” na página 80 deste Prospecto.

Não foi contratada carta conforto dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto relativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora.

**12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado**

O impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora podem ser encontradas na seção de “*Capitalização e Índices Financeiros da Devedora*”, na página 87 deste Prospecto.

Para maiores informações sobre o impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora, veja a seção de “*Capitalização e Índices Financeiros da Devedora*”, na página 87 deste Prospecto.

**12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios**

**12.5.1. Informações da Devedora.**

Criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, a Companhia Imobiliária de Brasília –Terracap, empresa pública integrante do Complexo Administrativo do Distrito Federal, tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito.

**12.5.1.1. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e de suas subsidiárias, se houver.**

A Terracap faz a gestão das terras do Distrito Federal mediante a utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente, obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal. Por meio da Lei nº 4.586, de 13 de julho de 2011, foi atribuída à Terracap a função de agência de desenvolvimento, mediante a proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.

**12.5.1.2. Operação não usual nos negócios: indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora.**

Não Aplicável

**12.5.1.3. Condução dos negócios: indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora.**

Não Aplicável

**12.5.1.4. Acionista controlador da Devedora.**

O acionista controlador da empresa, com 51% do capital social, é o Governo do Distrito Federal (GDF).

**12.5.1.5. Órgãos da administração: principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora.**

A TERRACAP possui três órgãos de Direção, a saber: Diretoria Colegiada, Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

A Diretoria Colegiada (DIRET) da TERRACAP é composta pelo presidente e por 6 diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, para mandato de 2 anos. A DIRET é composta por:

- Presidência;
- Diretoria Jurídica;
- Diretoria de Novos Negócios;
- Diretoria Técnica;
- Diretoria de Administração e Finanças;
- Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico;
- Diretoria Comercial.

O Conselho de Administração é composto por 10 membros, sendo 5 indicados pelo Governo do Distrito Federal, 4 pela União e 1 membro eleito pelos empregados. Exceto o conselheiro representante dos empregados, os demais são eleitos pela Assembleia Geral dos Acionistas.



O Conselho Fiscal possui 5 membros, sendo 3 indicados pelo GDF e 2 pela União. Assim como os membros do Conselho de Administração, são eleitos pela Assembleia Geral.

**12.5.1.6. Valores da remuneração: em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.**

Conforme as demonstrações financeiras da TERRACAP, temos os seguintes valores:

- 2021: R\$ 9.321.000,00
- 2022: R\$ 9.597.000,00
- 2023: R\$ 9.811.000,00
- 2024 (esperado): R\$ 10.497.000,00

Para 2024, consideramos uma expectativa de crescimento de 7%.

**12.5.1.7. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente.**

Conforme nota 15b das Demonstrações Financeiras da TERRACAP, as operações com as subsidiárias são incluídas nesse escopo, nos seguintes termos:

b. Transações com Partes Relacionadas

O item 9 do Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1) define as transações com partes relacionadas como “a transferência de recursos, serviços ou obrigações entre uma entidade que reporta a informação e uma parte relacionada, independentemente de ser cobrado um preço em contrapartida”

Sendo assim, classificamos a relação entre a Terracap, a BioTIC S.A. e a ETR S.A (Nota 5.1) como pertencente ao escopo desse normativo contábil.

b1. Operações com a subsidiária integral BioTIC S.A.

Em 2017, a Terracap integralizou o valor de R\$ 10 ao capital social da BioTIC S.A.

Em 31 de dezembro de 2023 o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R\$ 12.952 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

Adicionalmente, no grupo de contas Contas a Receber (Nota 12.1) há um saldo de R\$ 14.799 que será transferido para AFAC, após aprovação, pelos órgãos colegiados internos.

Estes aportes visam garantir a viabilidade das operações da BioTIC S.A., proporcionando a continuidade dos estudos e das pesquisas que se encontram atualmente em fase de desenvolvimento, cujo controle gerencial é de competência da referida subsidiária.

b2. Operações com a subsidiária ETR S.A.

Em 2023, a Terracap integralizou o valor de R\$ 5 ao capital social da ETR S.A.

Em 31 de dezembro de 2023 o aporte de investimento nessa subsidiária perfaz o montante de R\$ 3.942 a título de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC.

Assim como na BioTIC, esses aportes visam garantir a viabilidade das operações da ETR S.A., proporcionando a continuidade dos estudos e das pesquisas que se encontram atualmente em fase de desenvolvimento, cujo controle gerencial é de competência da referida subsidiária.

**12.5.1.8. Informações sobre o capital social**

O Capital Social da Terracap é de 51% do Governo do Distrito Federal e 49% da União Federal.

**12.5.1.9. Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora.**

A Terracap, como empresa do ramo imobiliário atuando com a venda de terrenos, está sempre sujeita aos impactos da alta da Taxa SELIC, dado que gera um aumento do custo de capital dos clientes dificultando a obtenção de financiamentos para compra dos seus produtos.

**12.5.1.10. Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pela Devedora e a participação percentual destes em sua receita líquida.**

A Terracap é a Empresa Pública responsável pela gestão das terras públicas do Distrito Federal. A sua expertise é transformar glebas rurais em áreas urbana, fornecendo a infraestrutura dos bairros e vendendo os lotes criados. Parte dos terrenos que possui são utilizados para geração de renda permanente, por meio de sua concessão.

No momento atual, 90% da receita da Terracap é formada pela venda de terrenos, cuja compra pode ser financiada pela própria Companhia. Outros 9% das receitas são de concessões e aluguéis, enquanto o 1% restante advém de outros serviços.

#### **12.5.1.11. Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento e que serão implementados.**

Os próximos lançamentos da TERRACAP são os seguintes:

- Setor Habitacional Jóquei Clube: O parcelamento de solo atende à diretriz de oferta habitacional do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, promovendo um bairro completo, com residências multifamiliares, lotes de uso misto, lotes comerciais, lotes para equipamentos públicos e áreas públicas de lazer e convivência. O projeto é estruturado por uma avenida que culmina na área do Jóquei, um marco da memória local.
- Centro Metropolitano de Taguatinga: O projeto visa consolidar a ocupação entre os eixos de ligação Ceilândia/Samambaia, e integra o novo Centro Administrativo do Distrito Federal com o IFB e a UnB de Ceilândia com áreas residências multifamiliares, avenida de atividades e lotes comerciais, e limita-se a Sul por parque urbano. A localização é favorecida pelo traçado da linha do metrô, que permite maiores densidades na parcela norte da poligonal.
- Ampliação do Setor Econômico de Sobradinho: O projeto visa ampliar a oferta de lotes para pequenas indústrias e comércios, atividades econômicas de extrema importância para o local e para o Distrito Federal.
- Setor Econômico de Santa Maria: O parcelamento do solo prevê ocupação de caráter predominantemente comercial, industrial e de prestação de serviços, com uso residencial complementar, além de lotes institucionais.
- Setor Meireles: O parcelamento do solo proposto tem por objetivo promover o loteamento da gleba, com a abertura de novas vias de circulação e a criação de lotes destinados aos usos residenciais unifamiliares, multifamiliares, lotes mistos dos tipos comercial, industrial e institucional, bem como áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público, Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários. O dimensionamento dos lotes e usos propostos visam promover a oferta de moradia às faixas de média e baixa renda e criação de áreas comerciais e de serviços locais e regionais.
- Setor Habitacional Tororó: O projeto visa a oferta de lotes residenciais com infraestrutura completa, criação de nova área de desenvolvimento econômico que gerará empregos e renda, áreas verdes e conexões ambientais mantidas no parcelamento de solo e nova centralidade para atendimento da região consolidada no entorno.

#### **12.5.1.12. Contratos relevantes celebrados pela Devedora.**

A TERRACAP possui nota comercial privada com o Banco ABC, no valor de R\$ 60 milhões. Esse contrato possui carência de amortização por 12 meses, com pagamento somente de juros. O contrato teve início em janeiro de 2024, com término em dezembro de 2028 (60 meses de prazo total).





## 13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

**13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.**

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre o Coordenador Líder e/ou seu conglomerado econômico, a Devedora, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

### **Entre o Coordenador Líder e a Emissora**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Securitizadora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Securitizadora participa como securitizadora e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e a Securitizadora não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Securitizadora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

O Coordenador Líder poderá, no futuro, ser contratado pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades. Não obstante, o Coordenador Líder e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

### **Entre o Coordenador Líder e a Devedora**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm operações financeiras com a Devedora e/ou sociedades de seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Além do descrito acima, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Não obstante, a Devedora e o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, declaram que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

### **Entre a Emissora e a Devedora**

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Devedora. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

### **Relacionamento entre o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário dos CRI e Instituição Custodiante**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário dos CRI.

O Agente Fiduciário dos CRI presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### *Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, conforme disposto no Anexo VI ao Termo de Securitização, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### *Entre a Devedora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante*

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Agente Fiduciário e Custodiante. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### *Entre a Emissora e o Banco Liquidante / Escriturador*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### *Entre a Devedora e o Banco Liquidante / Escriturador*

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Banco Liquidante e Escriturador. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.



## 14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

**14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto aos investidores qualificados e eventual garantia de melhores esforços prestada pelo Coordenador Líder e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

O “*Contrato para Assessoria Financeira para a Estruturação, Coordenação e Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*”, celebrado em 21 de maio de 2024, entre o Coordenador Líder e a Emissora, conforme aditado em 28 de maio de 2024 (“Contrato de Distribuição”), disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI e a forma de colocação, cuja cópia física está disponível para consulta nos endereços abaixo:

### GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064, 12º andar, Itaim Bibi  
CEP 01451-000 - São Paulo – SP

Website: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “Renda Fixa”, “Em Andamento” e então selecionar “CRI Terracap – 104ª emissão em duas séries da Canal Companhia Securitizadora [Investidores Qualificados]”; em seguida clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou localizar a opção desejada).

### *Condições precedentes para a distribuição dos CRI*

- (a) negociação, preparação, aprovação e celebração, pelas Partes, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“Documentos da Operação”);
- (b) levantamento de informações e conclusão, pelo Coordenador Líder, em termos satisfatórios a este, de forma fundamentada, de processo de auditoria, sendo que qualquer alteração, imprecisão ou conflito verificado nas informações fornecidas deverá ser analisado pelo Coordenador Líder, que decidirá, a seu exclusivo critério, de forma fundamentada, sobre a continuidade da Oferta; o processo de auditoria pelo Coordenador Líder envolverá todas as informações relevantes referentes à Oferta e às empresas envolvidas na securitização que serão incluídas no material publicitário e nos demais Documentos da Operação, e outras informações que sejam razoavelmente solicitadas, desde que necessárias para atender à regulamentação pertinente, conduzir a Oferta e sua divulgação ao mercado;
- (c) recebimento, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, de opinião legal do assessor jurídico da Oferta, conforme escopo previamente acordado entre as Partes;
- (d) obtenção, pela Securitizadora ou por qualquer outra parte relacionada à emissão do CRI, de todas as aprovações necessárias relativas à Oferta, bem como aquelas necessárias à celebração, à validade, à eficácia e à exequibilidade dos Documentos da Operação;
- (e) obtenção, pelo Coordenador Líder, de autorização interna para a realização da Oferta;
- (f) obtenção, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, de todas as aprovações governamentais de qualquer natureza e em qualquer esfera, que sejam consideradas necessárias à celebração, à validade, à eficácia, à liquidação e à publicidade dos Documentos da Operação, bem como ao registro da Oferta na CVM;
- (g) que a Emissora tenha fornecido todas as informações necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta, preparar os Documentos da Operação e conduzir a divulgação da Oferta junto aos Investidores, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder;
- (h) não ocorrência, na opinião do Coordenador Líder, entre a data de assinatura do presente Contrato e a data de início da Oferta, de qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras ou nos resultados operacionais da Emissora;
- (i) não ocorrência de eventos imprevisíveis e que não poderiam ser razoavelmente evitados, que possam alterar de forma relevante as condições do mercado brasileiro ou de outros mercados internacionais e tornar indesejável, a qualquer das Partes, o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, tais como: (1) eventos relevantes de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, inclusive, sem limitação, alterações relevantes nas condições políticas ou econômicas no mercado brasileiro ou em outros

mercados internacionais, ou alterações relevantes na política econômica brasileira; (2) a superveniência de alterações nas normas legais ou regulamentares que modifiquem, de forma a impossibilitar os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados a Oferta; ou (3) a incidência de novos tributos ou contribuições de qualquer natureza sobre os negócios jurídicos previstos nos Documentos da Operação, bem como o aumento de alíquotas ou valores dos tributos ou contribuições já incidentes sobre esses na data de celebração do Contrato de Distribuição;

- (j) até a data de início da Oferta, todas as declarações prestadas pela Emissora deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, e a Emissora deverá estar adimplente com relação ao cumprimento de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (k) contratação, pela Emissora, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de todos os prestadores de serviços necessários à realização da Oferta, conforme definidos de comum acordo entre as Partes;
- (l) observância, pelos prestadores de serviços contratados, das normas expedidas pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA, em especial do Código ANBIMA;
- (m) observância, pela Emissora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades previstas em seu objeto social, bem como cumprimento, pela Emissora, de todas as diligências exigidas para o exercício de suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (n) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, nesta data, que dão à Emissora as condições fundamentais de funcionamento;
- (o) não ocorrência de (1) liquidação, dissolução, intervenção, decretação de falência ou Regime de Administração Especial Temporária (RAET) da Emissora; (2) pedido de falência apresentado pela Emissora; (3) pedido de falência apresentado por terceiros em face da Emissora, que não seja devidamente elidido no prazo legal; (4) propositura, pela Emissora, de plano de recuperação extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano; ou (5) ingresso da Emissora, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento ou da concessão da referida recuperação pelo juiz competente;
- (p) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 (“Lei 12.846”) e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010 (“Leis Anticorrupção”), conforme aplicável, pela Emissora ou suas respectivas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (q) cumprimento, pela Emissora, ou quaisquer sociedades dos seus respectivos Grupos Econômicos e respectivos, diretores, membros de conselho de administração, de todas as leis, regras, regulamentos e normas aplicáveis, bem como o não envolvimento em nenhum processo e/ou inquérito que versem sobre: (a) atos de corrupção, suborno e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei 12.846 (“Atos de Corrupção”); (b) a Política Nacional de Meio Ambiente e dos crimes Ambientais (“Atos Socioambiental”); (c) legislação trabalhista relativa à saúde ou segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, escravo ou infantil e/ou de silvícolas, quaisquer práticas discriminatórias, direta ou indiretamente, nem as disposições das normas legais e regulamentares que regem tal política ou legislação, bem como correlatas emanadas nas esferas Federal, Estadual e/ou Municipal;
- (r) adoção, pela Emissora, de mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (s) recolhimento, pela Emissora, por meio dos recursos do Patrimônio Separado, de quaisquer tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, quando aplicável; e
- (t) não ocorrência de qualquer hipótese de rescisão involuntária do presente Contrato, conforme disposto na Cláusula 7 do Contrato de Distribuição.

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, sendo certo que as Condições Precedentes acima foram atendidas e verificadas anteriormente à concessão do registro da Oferta.

#### Regime de Colocação

Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o Plano de Distribuição constante na página 45 deste Prospecto.

**14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de melhores esforços; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados**

O Coordenador Líder, em conjunto com suas subsidiárias, prestará toda a assessoria operacional necessária à Oferta nos âmbitos da coordenação e distribuição. Pela execução das atividades, o Coordenador Líder fará jus à seguinte comissão (em conjunto, “Comissionamento”):

Comissão de Coordenação e Distribuição: Na Data da Primeira Integralização, será retido, pela Securitizadora a título de coordenação da Oferta, individualmente, o valor líquido correspondente a R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) devidos ao Coordenador Líder.

As comissões dos Participante Especiais serão reguladas por meio da Tabela de Despesas anexa ao Termo de Emissão.

Todos os pagamentos devidos a título de Comissionamento deverão ser feitos pela Securitizadora da Oferta ao Coordenador Líder à vista, em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis da primeira Data de Integralização da Oferta, e líquido de tributos, conforme Cláusula 11 do Contrato de Distribuição.



## 15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

### 15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

#### *Formulário de Referência da Devedora*

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora é sociedade anônima de capital fechado.

#### *Formulário de Referência da Securitizadora*

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, selecionar: no menu “PRINCIPAIS CONSULTAS”, “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora” e em “Securitizadora” buscar “Canal Companhia de Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Formulário de Referência” localizar e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

### 15.2. Demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

#### *Demonstrações financeiras da Securitizadora*

As demonstrações financeiras da Emissora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei nº 6.404, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, podem ser encontradas no seguinte *website*:

- [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, em seguida inserir “Canal Companhia de Securitização” no campo de busca e clicar em “Continuar”, clicar em “Canal Companhia de Securitização” e, nos filtros de pesquisa, selecionar “DFP”).

### 15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

#### *Demonstrações financeiras da Devedora*

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 podem ser encontradas no seguinte *website*: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/contexto-prestacao-contas> (neste *website*, acessar o documento desejado).

### 15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

Autorizações societárias da Securitizadora e da Devedora incorporadas a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos C e D.

### 15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos A e B.

### **15.6. Termo de Securitização**

Termo de Securitização está incorporado a este Prospecto, constante do Anexo G.

### **15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis**

Termo de Emissão de Notas Comerciais e Escritura de Emissão de CCI, incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos E e F.



**Terracap**

## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder, o qual contou ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

### 16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora

#### CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição  
CEP 04538-0001 - São Paulo - SP  
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins  
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br  
Website: www.canalsecuritizadora.com.br

### 16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador que pode prestar esclarecimentos sobre a oferta

#### Coordenador Líder

#### GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064, 12º andar, Itaim Bibi  
CEP 01451-000 - São Paulo - SP  
A/C Luis Gustavo Pereira  
Telefone: (11) 3576-6970 / (11) 9 9261-1177  
E-mail: lpereira@guide.com.br; mercadodecapitais@guide.com.br e juridico@guide.com.br

### 16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

#### Assessor Jurídico do Coordenador Líder

#### TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.455 - 5º, 6º e 7º andares  
CEP 04543-011- São Paulo - SP  
At.: Sr. Bruno Cerqueira  
Telefone: +55 11 2504-4694  
E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com.br  
Website: <https://www.tauilchequer.com.br/pt>

#### Assessor Jurídico da Devedora

#### BICALHO NAVARRO ADVOGADOS

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1600, 7º Andar, Itaim Bibi  
CEP 04543-000 – São Paulo - SP  
At.: Allan Crocci de Souza  
Telefone: +55 (11) 3511-9905  
E-mail: asouza@bicalhonavarro.com.br  
Website: <https://bicalhonavarro.com.br/>

### 16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

#### Auditor Independente da Devedora

Auditor responsável da Devedora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021.

#### BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES SS LTDA.

Av Barao de Tefe, 27, andar 9, sala 901, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20.220-460  
At.: Fabiano de Oliveira Barbosa  
Telefone: (11) 3848-5880  
E-mail: contabilidade\_interna@bdo.com.br



#### Audidores Independentes da Emissora

Audidores responsáveis da Emissora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021:

#### **16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.**

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin  
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP  
At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
Telefone: +55 (21) 3514-0000  
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;  
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)  
Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

#### **16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão.**

##### **Banco Liquidante**

##### **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.: Antonio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
Telefone: +55 (21) 3514-0000  
E-mail: <mailto:af.estrutura@oliveiratrust.com.br> / [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br)  
Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

#### **16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão**

##### **Escriturador**

##### **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.: Antonio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
Telefone: +55 (21) 3514-0000  
E-mail: <mailto:af.estrutura@oliveiratrust.com.br> / [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br)  
Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

#### **16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM**

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto do Coordenador Líder nos seguintes endereços

- **Canal Companhia de Securitização:** <https://www.canalsecuritizadora.com.br/> (neste *website*, acessar “Emissões”, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);
- **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores:** <https://www.guide.com.br/> (neste *website* clicar em “Renda Fixa”, “Em Andamento” e então selecionar “CRI Terracap – 104ª emissão em duas séries da Canal Companhia Securitizadora [Investidores Qualificados]”; em seguida clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou localizar a opção desejada);
- **Comissão de Valores Mobiliários (CVM):** [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste *website*, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Canal Companhia de Securitização”. Em seguida, clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período anterior até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”); e

- **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3:** <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “*Produtos e Serviços*”, na coluna “*Negociação*” selecionar o campo “*Renda Fixa*”, em seguida clicar em “*Títulos Privados*”, selecionar “*CRF*”, e no campo direito em “*Sobre o CRF*”, selecionar a opção “*CRIs listados*”. No campo de buscar, digitar Canal Companhia de Securitização, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 104<sup>a</sup> - . Posteriormente, clicar em “*Informações Relevantes*” e em seguida em “*Documentos de Oferta de Distribuição Pública*” e realizar o download da versão mais recente do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 104<sup>a</sup> (centésima quarta) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária De Brasília Terracap*”).

#### **16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado**

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a Securitizadora declara que seu registro de companhia S1 perante a CVM, concedido sob o n.º 663, encontra-se atualizado na data deste Prospecto.

#### **16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto**

A Securitizadora declara que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, corretas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



**Terracap**

## 17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

### 17.1. Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto.

#### Documentos e Informações anexos a este Prospecto ou como anexos

- (i) Cópia do Estatuto social vigente da Securitizadora;
- (ii) Cópia do Estatuto social vigente da Devedora;
- (iii) Cópia da ata da RD da Emissora;
- (iv) Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (v) Escritura de Emissão de CCI; e
- (vi) Termo de Securitização e Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

#### Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto

- (i) Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;
- (ii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2022 e 2021, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e
- (iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2022 e 2021, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

#### Informações referentes à Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: <https://www.canalsecuritizadora.com.br/>

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste *website*, acessar clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta de Documentos de Companhias”, buscar por “Canal Companhia de Securitização”, clicar em CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO Clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa”, nos “Filtros de Pesquisa” selecionar “Categoria” selecionar a categoria de informação desejada, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”. Em seguida, clicar em “consultar” e procurar pelo documento desejado e no campo “Data de Referência” preencher apenas a seção “ATÉ:” e incluir a data da consulta. Na coluna “Ações”, passe o mouse sobre o segundo ícone do documento mais recente da lista (imagem: uma seta apontando para baixo”) e, em seguida, clicar em “Download”).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 podem ser encontradas no seguinte *website*: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste *website*, acessar “Companhias”, clicar em “Consulta de Documentos de Companhias”, buscar por “Canal Companhia de Securitização”, clicar em CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, Clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa”, nos “Filtros de Pesquisa” selecionar “categoria” selecionar “DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas”, e selecionar “Período” no campo “Data de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 31/12/2020, 31/12/2021 ou 31/12/2022, conforme aplicável, e preencher no campo “até:” a

data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pela DFP que será consultada. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download). Selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”).

### **Informações referentes à Devedora**

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 podem ser encontradas no seguinte website: <https://www.terraacap.df.gov.br/> (neste *website*, acessar “Prestação de Contas”, selecionar o ano e na sequência “Demonstrações Financeiras”).



**TerraCap**

## 18. CAPITALIZAÇÃO E ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA

Esta seção contém um sumário das principais informações financeiras da Devedora, obtidas com base nas demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2022 e 2021.

### Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos e crédito de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição de dezembro de 2023, e (ii) ajustada para refletir os recursos de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais) que a Devedora estima captar em razão da emissão das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

Tabela de Capitalização

Endividamento (R\$ mil)		DFP Auditada (i)	Saldo ajustado após captação de recursos <sup>(1) (ii)</sup>
Tipo	Instituição financeira	31 de dezembro de 2023	31 de dezembro de 2023
Notas Comerciais da primeira e segunda séries da 2ª Emissão da Devedora	Investidores <sup>(1)</sup>	-	198.600
<b>Total</b>		0,00	198.600
Circulante		0,00	0,00
Não circulante		0,00	198.600
<b>Patrimônio Líquido</b>		5.348.402	5.348.402
<b>Total da Capitalização</b>		5.348.402	5.547.002

<sup>(1)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais) que a devedora estima captar na Oferta através da subscrição e integralização do CRI por parte de investidores profissionais e/ou qualificados.

### Índices Financeiros da Devedora

Os Recursos que a Devedora irá captar com a Oferta apresentarão, na data em que a Devedora estima receber tais recursos, impactos: (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, respectivamente; e (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir (ii.1) no cálculo dos passivos, os recursos brutos no montante de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), que a Devedora irá captar com emissão das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta, e (ii.1) no cálculo dos ativos, os recursos líquidos no montante de R\$190.589.800,59 (cento e noventa milhões quinhentos e oitenta e nove mil oitocentos reais e cinquenta e nove centavo) que a Devedora irá receber, já descontadas as Despesas da Oferta.

As informações abaixo, referentes à coluna “Índice Efetivo”, foram extraídas das demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2023, anexadas a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro:

Tabelas

<b>Índices de Liquidez</b>		
Índices de liquidez	Em 31 de dezembro de 2023 (R\$ mil)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos <sup>(4)</sup>
Ativo circulante	2.300.305	2.490.895
Ativo não circulante	2.835.114	0,00
Passivo circulante	535.305	535.305

<b>Índices de Liquidez</b>		
<b>Índices de liquidez</b>	<b>Em 31 de dezembro de 2023 (R\$ mil)</b>	
	<b>Índice Efetivo</b>	<b>Índice ajustado após captação de recursos <sup>(4)</sup></b>
Passivo não circulante	3.100.548	3.299.148
<b>Liquidez Geral <sup>(1)</sup></b>	1,4	1,39
<b>Liquidez Corrente <sup>(2)</sup></b>	4,3	4,65
Caixa e Equivalentes de Caixa	68.499	259.089
<b>Liquidez Imediata <sup>(3)</sup></b>	0,1	0,49

- (1) O índice de liquidez geral corresponde a somatória do ativo circulante com o ativo não circulante dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.
- (2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
- (3) O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa e Equivalentes de Caixa pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) no cálculo dos passivos, os recursos brutos no montante de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), que a Devedora irá captar com emissão das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta, e (ii) no cálculo dos ativos, os recursos líquidos no montante de R\$190.589.800,59 (cento e noventa milhões quinhentos e oitenta e nove mil oitocentos reais e cinquenta e nove centavo) que a Devedora irá receber, já descontadas as Despesas da Oferta.

<b>Índices de Endividamento</b>		
<b>Índices de Endividamento</b>	<b>Em 31 de dezembro de 2023 (R\$ mil)</b>	
	<b>Índice Efetivo</b>	<b>Índice ajustado após captação de recursos <sup>(4)</sup></b>
Passivo circulante	535.305	535.305
Passivo não circulante	3.100.548	3.299.148
Passivo circulante + passivo não circulante	3.635.853	3.834.453
Ativo total	9.074.255	9.264.845
<b>Índice de endividamento geral <sup>(1)</sup></b>	40%	39%
Patrimônio Líquido	5.438.402	5.438.402
<b>Grau de endividamento <sup>(2)</sup></b>	67%	71%
<b>Composição do endividamento <sup>(3)</sup></b>	15%	14%

- (1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora, multiplicado por 100.
- (2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora, multiplicado por 100.
- (3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora, multiplicado por 100.
- (4) Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) no cálculo dos passivos, os recursos brutos no montante de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), que a Devedora irá captar com emissão das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta, e (ii) no cálculo dos ativos, os recursos líquidos no montante de R\$190.589.800,59 (cento e noventa milhões quinhentos e oitenta e nove mil oitocentos reais e cinquenta e nove centavo) que a Devedora irá receber, já descontadas as Despesas da Oferta.

Endividamento	Em 31 de dezembro de 2023 (R\$ mil)	
	DFP Auditado	Saldo ajustado após captação de recursos
Empréstimos e financiamentos - circulante	0,00	0,00
Empréstimos e financiamentos - não circulante	0,00	0,00
Créditos de recebíveis imobiliários - circulante	0,00	0,00
Créditos de recebíveis imobiliários - Não circulante	0,00	198.600
(=) Dívida Bruta	0,00	198.600
(-) Caixa e equivalentes de caixa	68.499	259.089
(=) Dívida Líquida	-68.499	-60.489

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2023 (R\$ mil)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos (2)
Receita Líquida	620.804	620.804
Ativo Total	9.074.255	9.264.845
<b>Giro do ativo total</b> <sup>(1)</sup>	6,8%	6,7%

(1) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita líquida pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2023.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) no cálculo dos passivos, os recursos brutos no montante de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), que a Devedora irá captar com emissão das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta, e (ii) no cálculo dos ativos, os recursos líquidos no montante de R\$190.589.800,59 (cento e noventa milhões quinhentos e oitenta e nove mil oitocentos reais e cinquenta e nove centavo) que a Devedora irá receber, já descontadas as Despesas da Oferta.

<u>Índices de Lucratividade</u>			
Índices de Lucratividade	Índice Efetivo (R\$ mil)		Índice ajustado após captação de recursos <sup>(3)</sup>
	2022	2023	2023
Receita Líquida	1.183.921	620.804	620.804
Lucro Bruto	1.157.394	593.137	593.137
Resultado Financeiro	290.122	136.213	136.213
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	772.048	437.593	437.593
Lucro líquido do exercício	469.892	356.921	356.921
<b>Margem Bruta</b> <sup>(1)</sup>	<b>97,76%</b>	<b>95,54%</b>	<b>95,54%</b>
<b>Margem Líquida</b> <sup>(2)</sup>	<b>39,69%</b>	<b>57,49%</b>	<b>57,49%</b>

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da devedora, multiplicado por 100.

(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Devedora, multiplicado por 100.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando (i) no cálculo dos passivos, os recursos brutos no montante de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), que a Devedora irá captar com emissão das Notas Comerciais que servem de lastro para os CRI emitidos no âmbito da Oferta, e (ii) no cálculo dos ativos, os recursos líquidos no montante de R\$190.589.800,59 (cento e noventa milhões quinhentos e oitenta e nove mil oitocentos reais e cinquenta e nove centavo) que a Devedora irá receber, já descontadas as Despesas da Oferta.

## 19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELATIVAS À DEVEDORA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

3 7 - 2 1 - 3 3 - E

**montebravo**  
Corretora

MONTEBRAVO.COM.BR

ANBIMA  
Ofertas Públicas

Terracap 2024

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

 Terracap

Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da Canal Companhia de Securitização.

No montante total de até:

R\$ 214.338.000,00  
(Duzentos e quatorze milhões e trezentos e trinta e oito mil reais)

Estruturador Único    Securitizadora    Coordenador Líder    Agente Fiduciário    Assessor legal    Assessor legal

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

**Disclaimer (1/4)**

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado exclusivamente como suporte à divulgação da Oferta Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de 2 (duas) séries, da 104ª (centésima quarta) Emissão da Canal Securitizadora (respectivamente "CRI", "Emissão" e "Emissora"), os quais serão colocados nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), com base em informações prestadas pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap, com sede na Sam/N Bloco F Edifício Sede Terracap, N.º S.N., SAM-N, Asa Norte, Brasília, DF, CEP 70.610-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.359.877/0001-73 ("Devedora") e nas informações constante no Prospecto (conforme abaixo definido).

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, da 104ª Emissão, da Companhia Província de Securitização" ("Prospecto"), e/ou nos demais documentos da Oferta.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto e todos os documentos da Oferta, em especial a seção "Fatores de Risco", na seção 19 do Prospecto. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá ser realizada de forma independente, após consulta aos seus assessores financeiros e/ou de investimento, legais, fiscais, contábeis, entre outros considerados relevantes para a análise do investidor ("Consultor Especializado"), baseando-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto e demais documentos da Oferta, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, bem como as declarações e obrigações da Devedora e dos CRI.

 Terracap

 montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Disclaimer (2/4)

Os CRI são objeto de oferta pública destinada a investidores profissionais e investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 11 e artigo 12 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e "Investidores Qualificados", respectivamente e, quando mencionados em conjunto, "Investidores").

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS.

O conteúdo deste Material Publicitário constitui apenas o resumo de algumas informações financeiras e operacionais da Devedora e da Emissão, bem como dos termos e condições da Oferta e não compreende todas as informações acerca da Devedora, da Emissão ou da Oferta. A leitura deste Material Publicitário não substitui a leitura cuidadosa dos documentos da Oferta, incluindo o Prospecto, o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap" ("Termo de Securitização"), em que as características dos CRI, da Emissão, da Oferta e dos fatores de risco são detalhadas. No ato de subscrição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, os Investidores assinarão declaração atestando que são respectivamente Investidores Profissionais e Investidores Qualificados e efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Devedora e, dentre outros temas, estarem cientes de que: (i) a Oferta não foi registrada perante a ANBIMA; e (ii) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e no Termo de Securitização, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.



montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Disclaimer (3/4)

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantias de futura performance. Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à operação da Devedora que podem fazer com que o seu resultado seja substancialmente diferente das informações prospectivas contidas neste material.

O INVESTIMENTO NOS CRI ENVOLVE DUAS SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR, OS QUAIS INCLUEM FATORES RELACIONADOS À LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS. OS FATORES DE RISCO A QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM REALIZAR SUA PRÓPRIA PESQUISA, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTES, INCLUSIVE RECORRENDO A ASSESSORES EM MATERIAIS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS E/OU INVESTIMENTOS, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIA PARA TOMAREM UMA DECISÃO CONSISTENTE DE INVESTIMENTO NOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.

Este Material Publicitário não garante receitas futuras ou protege contra perdas de principal, assim como não existe a garantia de que os ativos estruturados pela Monte Bravo Mercado de Capitais Consultoria ocorrerão apenas em ganhos para o cliente. É possível que determinados cenários de crédito e de mercado possam causar prejuízos em determinado momento. É importante considerar que podem ocorrer incidência de encargos, taxas e/ou impostos em determinados ativos. Este é um material da Monte Bravo Mercado de Capitais Consultoria considerando o cenário macroeconômico observado até o momento de sua divulgação. Fatos apresentados neste material podem alterar-se repentinamente e sem aviso prévio. Este material não constitui um aconselhamento, sugestão ou solicitação de aquisição de ativos estruturados pela consultoria, tendo caráter simplesmente informativo, e tampouco é garantia de aprovação de relacionamento e/ou abertura de relacionamento comercial. Rentabilidades obtidas no passado não representam garantia de resultados futuros. As informações presentes nesse material podem ser baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. O Prospecto poderá ser obtido:



montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Disclaimer (4/4)

(i) Guia: [www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/](http://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/) (neste Website acessar "Renda Fixa", em seguida clicar em "Informações", e então localizar o Prospecto ou opção desejada);

(ii) CVM: [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "CRI" e em "Securizadora" buscar "Canal Companhia de Securitização". Em seguida, clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar o documento desejado e no "Período de Entrega", inserir período anterior até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o "Download"); e

(iii) Canal Companhia de Securitização: <https://www.canalsecurizadora.com.br/> (neste website, acessar [www.canalsecurizadora.com.br](http://www.canalsecurizadora.com.br), e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);

(iv) B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços", na coluna "Negociação" selecionar o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar Canal Companhia de Securitização, ou identificar nas securizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 104ª - Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 104ª (centésima quarta) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária De Brasília Terracap")



montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Sumário

	Seção	Páginas
Termos e Condições da Oferta	I	8 - 10
A Terracap	II	11 - 15
Estrutura da Operação	III	16 - 18
Análise de Crédito	IV	19 - 24
Garantias	V	25 - 27
Cronograma da Oferta	VI	28 - 29
Fatores de Risco	VII	30 - 77



montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO



I. Termos e Condições da Oferta



montebravo  
Corretora

8

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta (1/2)

Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI
Emissão	104ª Emissão da Canal Companhia de Securitização
Subscritores dos CRI	Investidores Qualificados
Lastro	Nota Comercial
Devedora	Companhia Imobiliária de Brasília Terracap
Valor de Emissão do CRI	Até R\$ 214.338.000,00 (Duzentos e quatorze milhões e trezentos e trinta e oito mil reais), - 1ª série no valor de R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) - 2ª série no valor de R\$ 106.300.000,00 (cento e seis milhões e trezentos mil reais)
Séries	2 (duas) séries
Regime de Colocação	Colocação e subscrição da totalidade dos CRI em regime de melhores esforços de colocação e subscrição
Taxa de Emissão do CRI	CDI + 1,75% a.a (um inteiro e setenta e cinco centésimos ao ano) (dup/252)
Prazo	7 (sete) anos
Pagamento da Amortização de Principal	Mensais, com 6 (seis) meses de carência
Pagamento de Juros	Mensais, com 6 (seis) meses de carência
Duration	Indicativo: - 1º Tranche: 3,22 (três inteiros e vinte e dois centésimos) anos - 2º Tranche: 3,13 (três inteiros e treze centésimos) anos



9

montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta (2/2)

Garantias	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fundo de despesas no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais)</li> <li>Fundo de reserva de 2 (duas) vezes a próxima parcela de amortização mais juros (conforme valor captado) para cobrir eventual descasamentos do fluxo de recebíveis.</li> <li>Alienação fiduciária de Imóveis com LTV de 65%</li> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos de vendas de terrenos com valor de R\$98 milhões</li> </ul>
Prestadores	Canal (Securitizadora); Oliveira Trust (Agente fiduciário e Custodiante); Mayer Brown (Assessor Legal); CBRE (Laudista), Rating (Fitch); Bicalho Navarro (Assessor Legal); Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores (Coordenador Líder)



10

montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO



II. A Terracap



11

montebravo  
Corretora

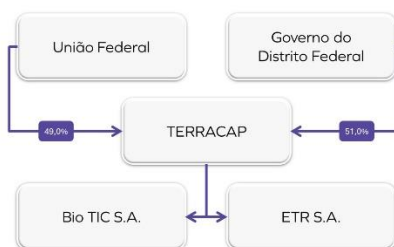
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Terracap

A Terracap é a agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, sediada no Distrito Federal. Foi estabelecida em 1972 para administrar atividades imobiliárias de interesse do DF. A partir de 1997, sua função expandiu para incluir o desenvolvimento econômico e social da região. Após sanção da Lei Distrital em 2011, foi formalmente designada como Agência de Desenvolvimento do DF, permitindo-a implementar programas de expansão urbana, desenvolvimento tecnológico, infraestrutura e parcerias público-privadas para promover o crescimento sustentável da capital.

Com essa mudança, a Terracap está preparada para atuar no desenvolvimento da capital federal, promovendo o crescimento sustentável e melhorando a qualidade de vida dos cidadãos do Distrito Federal através de uma variedade de iniciativas imobiliárias e de desenvolvimento econômico.



Fonte: Terracap



12

montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Linha do tempo



Fonte: Monte Bravo e Terracap



13



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mapa Estratégico – 2024 a 2028



Fonte: Terracap



14



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Projetos desenvolvidos pela Terracap (exemplos)

Setor Habitacional Jôquei Clube



Pontão do Lago Sul



Aldeia do Cerrado (15 condomínios- 4.400 lotes)



Parque Tecnológico Biotic



Fonte: Terracap



15



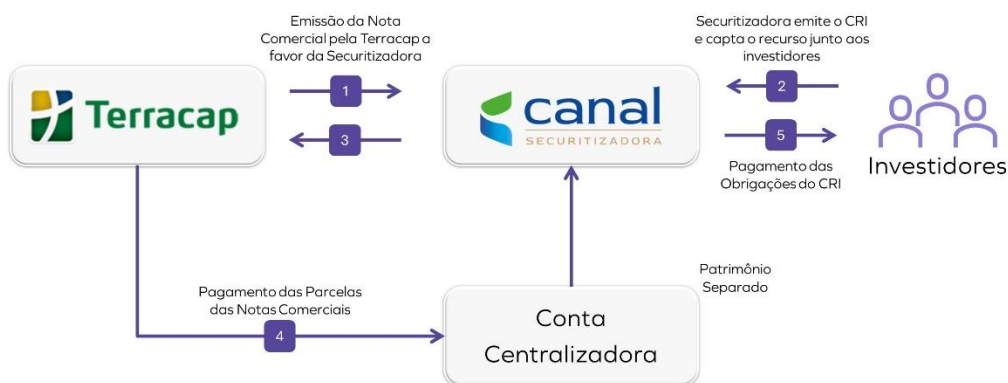
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

### III. Estrutura da Operação



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

#### Fluxograma da Operação

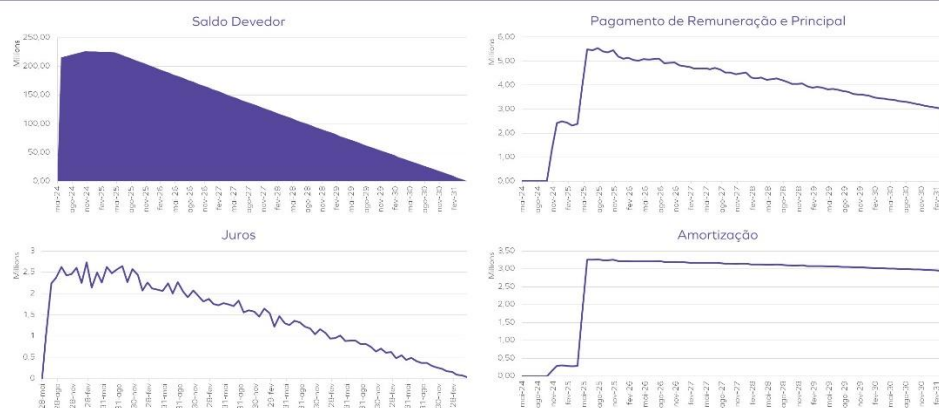


Fonte: Monte Bravo



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

#### Curva do CRI



Fonte: Monte Bravo e B3  
 I As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes\* conforme exigido no artigo 78, item III do regras e procedimentos de distribuição de produtos de Investimento ANBIMA.



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

## IV. Análise de Crédito



19

montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

### Balanco Patrimonial

CONTAS	Dez/22		Dez/23	
	R\$Mil	%	R\$Mil	%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>2.262.473</b>	<b>27</b>	<b>2.300.305</b>	<b>28</b>
Disponibilidades	242.482	3	88.439	1
Clientes	834.439	10	101.495	4
(-) Provisão para Devedores Duvidosos	334.584	-4	361.558	-4
Estoques Operacionais	980.830	12	1.467.212	18
Impostos a Recolher	48.035	1	54.311	1
Deig. Antecipados	469.252	5	227.902	3
Outros	42.059	0	42.453	0
<b>REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>2.702.212</b>	<b>0</b>	<b>2.835.314</b>	<b>0</b>
Clientes	2.531.991	<<	2.417.000	<<
Depósitos Adiados LP	35.190	0	34.803	0
Outros LP	1.833.231	7	203.946	4
<b>ATIVO PERMANENTE</b>	<b>3.407.455</b>	<b>41</b>	<b>3.838.836</b>	<b>47</b>
Investimentos	3.440.341	41	3.906.645	40
- Afiliadas	284.109	3	306.565	3
- Imobilizado para Investimento	3.156.232	37	3.599.080	40
Imobilizado	9.360	0	9.245	0
- Terras	9.360	0	9.245	0
Diferença Nominal	17.154	0	23.145	0
<b>ATIVO TOTAL</b>	<b>8.432.140</b>	<b>100</b>	<b>9.074.255</b>	<b>100</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>Dez/22</b>	<b>%</b>	<b>Dez/23</b>	<b>%</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.109.800</b>	<b>14</b>	<b>558.805</b>	<b>6</b>
Bancos CP	0	0	0	0
Fornecedores Corrente	44.274	1	332.227	4
Apost. de Clientes	35.233	0	37.570	0
Obrigações Tributárias	1.001.537	12	45.702	1
Dividendos a Juros / Capital a Pagar	43.370	1	47.532	1
Outros	65.685	1	71.860	1
Outros PC	0	0	0	0
<b>EXIGIVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>2.159.846</b>	<b>26</b>	<b>2.100.548</b>	<b>24</b>
Impostos a Recolher	1.432.874	17	2.401.650	27
Dividendos a Pagar	293.355	3	294.533	3
Provisão a Contingências	408.638	5	343.090	4
Outros Passivos	275	0	275	0
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>5.082.195</b>	<b>60</b>	<b>5.438.401</b>	<b>60</b>
Capital Social	1.851.079	22	1.851.079	20
Reserva de Superavaliação	40.881	0	40.881	0
Outras Reservas	2.218.016	26	2.374.224	26
Reserva Específica de Dividendos	972.219	12	972.219	10
<b>PASSIVO TOTAL</b>	<b>8.432.140</b>	<b>100</b>	<b>9.074.255</b>	<b>100</b>

Fonte: Terracap e BDO



20

montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

### DRE Consolidado

CONTAS	Dez/22		Dez/23	
	R\$Mil	%	R\$Mil	%
<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS</b>				
Número de meses do Balanço	12		12	
<b>VENDA BRUTAS</b>	<b>1.319.859</b>	<b>111</b>	<b>722.393</b>	<b>116</b>
(-) Vendas Mercado Interno	1.319.859	111	722.393	116
(-) Impostos sobre Vendas / Descontos	-135.937	-11	-101.589	-16
<b>VENDAS LÍQUIDAS</b>	<b>1.183.921</b>	<b>100</b>	<b>620.804</b>	<b>100</b>
CMV	-25.328	-2	-27.667	-4
<b>LÚCRO BRUTO</b>	<b>1.157.594</b>	<b>98</b>	<b>593.137</b>	<b>96</b>
Despesas Administrativas	1.432.874	17	2.401.650	27
Outras Desp. / Rec. Operacionais	-300.188	-34	-274.337	-43
	0	0	0	0
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>481.926</b>	<b>39</b>	<b>301.380</b>	<b>12,6</b>
Despesas Financeiras Caixa	-99.098	-8	-31.857	-5
Recitas Financeiras Caixa	273.416	23	200.182	32
Varição cambial	115.804	10	-32.112	-5
Res. de Eq. Patrimonial	42.408	4	64.380	10
<b>RES. ANTES IMPOSTO RENDA</b>	<b>772.048</b>	<b>65</b>	<b>437.593</b>	<b>70</b>
Provisão I Renda / C Social	-302.156	-26	-80.672	-13
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>469.895</b>	<b>39,7</b>	<b>356.921</b>	<b>57,5</b>

Fonte: Terracap e BDO



21

montebravo  
Corretora

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

#### Comentários:

Conforme análise dos números realizada pela Área de Mercado de Capitais da Monte Bravo, seguem os comentários sobre a empresa com os principais ativos sendo:

i) Clientes: Atualmente a Terracap vem focando em apenas realizar vendas parceladas com alienação fiduciária de modo a mitigar inadimplências, e

ii) Estoque e Investimentos: terras em Brasília doadas pela União (Estoques Operacionais e Investimentos) que estão contabilizadas pelo valor contábil e não valor de mercado

Já no Passivo Total destaca-se que não há empréstimos bancários ou com mercado de capitais, sendo principalmente concentrado no Patrimônio Líquido.

#### Comentários:

Conforme análise dos números realizada pela Área de Crédito da Monte Bravo o Resultado Líquido de 2023 foi menor que o ano anterior visto que foi realizado um volume menor de licitações que em 2022.

Porém, verifica-se um aumento da margem líquida, que chegou a 57,5% em 2023.

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Principais Indicadores do Grupo

R\$ Mil	Dez/22	Dez/23
Vendas Líquidas	1.183.921	620.804
EBITDA	525.818	78.442
Margem EBITDA	44%	13%
Lucro / Prejuízo	469.895	356.921
Margem Líquida	40%	57%
Dívida Bruta	0	0
(-) Caixa	-242.482	-68.499
Dívida Líquida	-242.482	-68.499
Passivo Total	8.432.140	9.074.255
Patrimônio Líquido	5.082.194	5.438.401
Indicadores	Dez/22	Dez/23
Liquidez Corrente	1,9	4,3
Dívida Líquida / EBITDA (x)	Aplic.	Aplic.
EBITDA / Desp Fin Liq (x)	n.a.	n.a.
Dívida Líquida / PL (x)	0	0
Capitalização (PL/Passivo Total)	60%	60%
ROE	9%	7%

Fonte: Monte Bravo



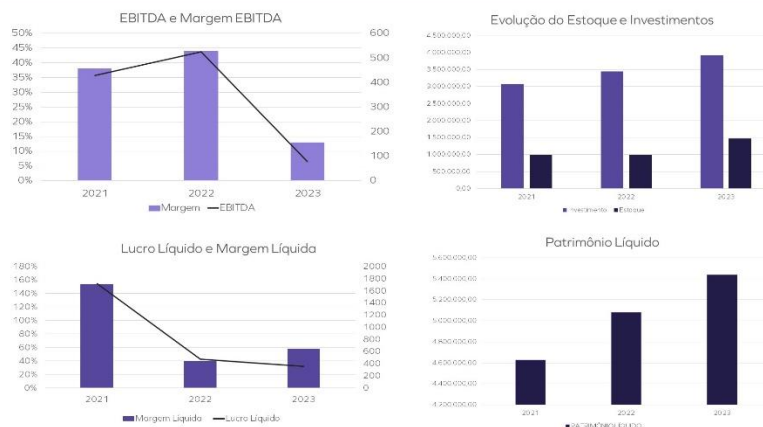
22



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### Principais Indicadores do Grupo



Fonte: Terracap e BDO



23



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### CAPAG - Capacidade de Pagamento dos Estados

UF	Endividamento	Poupança Corrente	Liquidez	Capag 2023
Acre	AC 46,90%	A 90,47%	B 70,09%	A B
Alagoas	AL 91,85%	B 86,30%	B 46,60%	A B
Amapá	AP 77,33%	B 76,24%	A 134,58%	C C
Amazonas	AM 40,00%	A 92,19%	B 9,20%	A B
Bahia	BA 51,55%	A 84,81%	A 4,51%	A A
Ceará	CE 60,77%	B 87,12%	B 8,46%	A B
Distrito Federal	DF 42,03%	A 94,28%	B 59,35%	A B
Espirito Santo	ES 34,21%	A 80,57%	A 6,98%	A A
Goiás	GO -	-	-	C
Maranhão	MA 40,61%	A 89,07%	B -	C C
Mato Grosso	MT 17,47%	A 78,85%	A 7,06%	A A
Mato Grosso do Sul	MS 49,17%	A 85,78%	B 11,99%	A B
Minas Gerais	MG -	-	-	D
Pará	PA 16,10%	A 87,86%	B 20,73%	A B
Paraíba	PB 33,75%	A 84,54%	A 2,82%	A A
Paraná	PR 58,29%	A 87,12%	B 7,21%	A B
Pernambuco	PE 47,18%	A 92,37%	B 146,49%	C C
Piauí	PI 68,93%	B 89,90%	B 55,85%	A B
Rio de Janeiro	RJ -	-	-	D
Rio Grande do Norte	RN 34,55%	A 95,49%	C -	C C
Rio Grande do Sul	RS -	-	-	D
Rondônia	RO 44,40%	A 83,67%	A 3,55%	A A
Roraima	RR 27,29%	A 88,15%	B 22,55%	A B
Santa Catarina	SC 58,44%	A 89,04%	B 10,33%	A B
São Paulo	SP 144,53%	C 87,71%	B 37,78%	A B
Sergipe	SE 43,15%	A 92,35%	B 23,13%	A B
Tocantins	TO 31,94%	A 88,94%	B 36,80%	A B

Fonte: Tesouro Nacional



24



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

A análise da capacidade de pagamento apura a situação fiscal dos Estados e municípios que querem contrair novos empréstimos com garantia da União. O objetivo da classificação é verificar se um novo endividamento representa risco de crédito para o Tesouro Nacional.

A metodologia do cálculo é composta por três indicadores: endividamento, poupança corrente e índice de liquidez, que avaliam o grau de solvência, a relação entre receitas e despesas correntes e a situação de caixa para verificar a saúde fiscal do Estado.

Após análise desses indicadores, são atribuídos aos entes ratings de A a D, sendo requisito para recebimento de garantia da União que o ente tenha capacidade de pagamento calculada e classificada como A ou B.

Indicador	Faixas de Valores	Classificação Parcial
Endividamento – DC	DC < 60%	A
	60% ≤ DC < 150%	B
	DC ≥ 150%	C
Poupança Corrente – PC	PC < 90%	A
	90% ≤ PC < 95%	B
Liquidez – IL	PC ≥ 95%	C
	IL < 1	A
	IL ≥ 1	C

V. Garantias



25



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Garantia Imobiliária

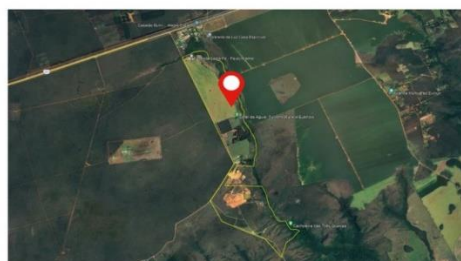


Terreno

Endereço: VC 365 – Santa Maria – Brasília - DF  
 Área de Terreno: 3.174.310,00 m<sup>2</sup>  
 Tipologia do Imóvel: Gleba

Valor de Mercado – R\$ 334.800.000,00

O terreno é dividido em área rural e urbana:  
 - Valor de Mercado da área urbana: R\$ 324.300.000,00  
 (Trezentos e vinte e quatro milhões e trezentos mil reais)  
 - Valor de Mercado da área rural: R\$ 10.500.000,00  
 (Dez milhões e quinhentos mil reais)



LTV (Loan to Value)

Saldo Devedor dos CRI / Valor de Mercado = 65%

Fonte: Laudo independente da Colliers Internacional do Brasil Consultoria Ltda



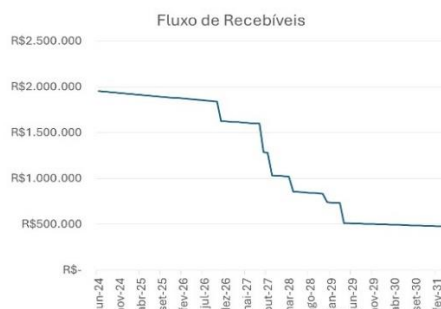
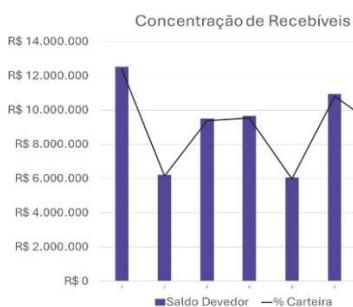
26



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Recebíveis

Como garantia à operação, foram cedidos créditos oriundos da venda de terrenos pela Terracap, de modo a pulverizar e mitigar riscos. Os recursos transitarão pela conta do CRI e somente são liberados com a cessão de novos contratos. Caso algum contrato torne-se inadimplente por mais de 60 dias ou inválido, a Terracap deverá substituí-lo.



Fonte: Neo Servicer e Monte Bravo



27



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO DEVEDOR. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O DEVEDOR ESTÃO NAS SEÇÕES 12 E 18 DESTES PROSPECTOS E EM SUAS RESPECTIVAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INCORPORADAS POR REFERÊNCIA A ESTES PROSPECTOS.**

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites do Devedor e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pelo Devedor e pelo Coordenador Líder



## 20. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer 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.

“ <u>Afilia</u> das”	Significa qualquer sociedade controladora, controlada, coligada ou sob controle comum e os acionistas.
“ <u>Agência de Rating</u> ”	Poderá ser contratada agência de rating para a classificação de risco dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.11 do Termo de Securitização.
“ <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> ”	<b>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>
“ <u>Alienação Fiduciária</u> ”	Significa a alienação fiduciária do Imóvel, conforme respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
“ <u>Amortização dos CRI</u> ”	A amortização incidente sobre o Valor Nominal Unitário, a ser paga conforme estabelecido na Cláusula 5.3 do Termo de Securitização.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	Significa o anúncio de encerramento a ser disponibilizado no <i>website</i> da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	Significa o anúncio de início a ser disponibilizado no <i>website</i> da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
“ <u>ANBIMA</u> ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“ <u>Assembleia Especial de Investidores</u> ”, “ <u>Assembleia Especial</u> ” ou “ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”	A assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 do Termo de Securitização.
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	Significa o aviso ao mercado a ser divulgado no <i>website</i> da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.
“ <u>Agente de Liquidação</u> ”	<b>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , qualificada no preâmbulo acima.
“ <u>B3</u> ”	<b>A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25.
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”	Significa a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios em montante suficiente para o enquadramento da Razão de Garantia, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

“ <u>CCI</u> ”	As cédulas de crédito imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº10.931, sendo que a CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários.
“ <u>CETIP21</u> ”	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil</u> ”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	A conta corrente de titularidade da Emissora nº 98286-1, agência 3100, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A.
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”	A conta corrente nº 121.900.101-2, agência 0121, de titularidade da Devedora, mantida junto ao Banco BRB (070) ou outra conta de titularidade da Devedora indicada por ela.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> ”	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, em Garantia</i> ” a ser celebrado pela Devedora, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”	Significa o contrato que deverá ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora para formalizar a Cessão Fiduciária, caso esta venha a ser constituída.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	O “ <i>Contrato para Assessoria Financeira para a Estruturação, Coordenação e Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (Duas) Séries da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap</i> ”, que será celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder.
“ <u>Controle</u> ”	Todas as menções a “controle”, “controladas” e “controladoras” deverão observar ao conceito de controle do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	A <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> , sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 que será responsável pela distribuição da Oferta.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	São todos os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas nas Notas Comerciais, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou

	titulados pela Emissora, por força da operação de crédito instrumentalizada pelas Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas nas Notas Comerciais.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos no Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“ <u>CRI</u> ”	Significa os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, quando em conjunto.
“ <u>CRI Primeira Série</u> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série, da 104ª emissão, da Emissora.
“ <u>CRI Segunda Série</u> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série, da 104ª emissão, da Emissora.
“ <u>Crítérios de Elegibilidade</u> ”	(i) não ter qualquer atraso em pagamento de parcela dos novos direitos creditórios (para cessão inicial) e inadimplência máxima de 60 (sessenta) dias contados da primeira Data de Apuração; (ii) o contrato cedido deverá, ainda: (ii.1) ter sido assinado há mais de 6 (seis) meses contados da data de sua celebração; e (ii.2) ter parcelas mensais.
“ <u>CSLL</u> ”	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>CVM</u> ”	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data da Integralização</u> ”	A data em que houver cada integralização dos CRI por investidor(es).
“ <u>Data da Primeira Integralização</u> ”	Significa a data de integralização dos CRI Primeira Série que serão integralizados na data da primeira integralização dos CRI, e, conseqüentemente das Notas Comerciais, mediante a verificação dos atendimentos às condições precedentes da primeira integralização previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Distribuição.
“ <u>Data da Segunda Integralização</u> ”	Significa a data de integralização dos CRI Primeira Série que serão integralizadas em até 60 (sessenta) dias corridos após a Data da Primeira Integralização, mediante a verificação dos atendimentos às condições precedentes da segunda integralização previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Distribuição.
“ <u>Data de Apuração</u> ”	Significa todo 5º (quinto) Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	A Data de Emissão Primeira Série e a Data de Emissão Segunda Série, quando em conjunto.
“ <u>Data de Emissão Primeira Série</u> ”	A data de emissão dos CRI Primeira Série, qual seja, 21 de maio de 2024.

“ <u>Data de Emissão Segunda Série</u> ”	A data de emissão dos CRI Segunda Série, qual seja, 07 de junho de 2024.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	Significa a data de vencimento dos CRI, 22 de maio de 2031, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais</u> ”	Significa a data de vencimento das Notas Comerciais 20 de maio de 2031, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ”	Significa a <b>COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP</b> , empresa pública, constituída por meio da Lei Federal nº5.861/1972, conforme alterada pela Lei nº 4.586/2011, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, S/N, SaAM/N, Asa Norte, CEP 70610-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 00.359.877/0001-73.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”	Significam os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes das Escrituras Públicas de Compra e Venda descritas no Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, celebradas com os compradores ali indicados que serão outorgados em garantia no âmbito da Cessão Fiduciária.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”	Caso não seja distribuída a totalidade dos CRI até o final do Prazo Máximo de Colocação de 180 dias, as Notas Comerciais e, conseqüentemente os CRI que não forem colocadas, junto à Securitizadora, no âmbito da Emissão, deverão ser cancelados, pela Devedora, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Emissão. Neste caso, a definição da quantidade das Notas Comerciais, de CRI e do Valor Total da Emissão será objeto de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de Assembleia Especial ou aprovação societária, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”	Significam, quando em conjunto: o relatório nos termos do modelo constante do Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais, acompanhado dos contratos de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (a) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) o Termo de Securitização; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Contrato de Cessão Fiduciária; (e) o Contrato de Distribuição; (f) o Prospecto; (g) a Lâmina; (h) o Aviso ao Mercado, Anúncios de Início e Encerramento; (i) o Contrato de Alienação Fiduciária; (j) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (k) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.
“ <u>Emissão</u> ”	A emissão dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.

<p>“<u>Emissora</u>” ou “<u>Securizadora</u>”</p>	<p>A <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>, conforme qualificada no preâmbulo acima.</p>
<p>“<u>Encargos Moratórios</u>”</p>	<p>Significa, sem prejuízo da Remuneração, em caso de atraso no pagamento de qualquer valor devido aos titulares de CRI decorrente da Emissão e/ou dos Documentos da Operação, a multa moratória não compensatória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como os juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados <i>pro rata die</i>, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas que não a Emissora, tais encargos não terão efeito desde que (i) a Emissora não esteja em mora; e (ii) em caso de falha e/ou indisponibilidade bancária que não perdure por mais de 1 Dia Útil.</p>
<p>“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”</p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i>”, celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante.</p>
<p>“<u>Escriturador das Notas Comerciais</u>”</p>	<p>A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, acima qualificada.</p>
<p>“<u>Escriturador dos CRI</u>”</p>	<p>A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, qualificada no preâmbulo acima, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para operacionalizar a escrituração, o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.</p>
<p>“<u>Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais</u>”</p>	<p>Significam os eventos listados na Cláusula 6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e reproduzidos na Cláusula 6 do Termo de Securitização, que determinam o vencimento antecipado de referido título.</p>
<p>“<u>Fundo de Despesas</u>”</p>	<p>O fundo de despesas no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para fazer frente às Despesas, a ser constituído na Conta Centralizadora. Este fundo será formado por meio de desconto do valor a ser desembolsado à Devedora, observadas as regras da Cláusula 9.5 do Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Fundo de Reserva</u>”</p>	<p>Será constituído e mantido, durante toda a vigência dos CRI, um fundo de reserva, inicialmente, no valor de R\$ 2.464.829,50 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Primeira Integralização e no valor de R\$ 2.400.681,03 (dois milhões, quatrocentos mil e seiscentos e oitenta e um reais e três centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Segunda Integralização, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora, assumidas nos Documentos da Operação, durante a vigência dos CRI. Este fundo será formado por meio de desconto do valor a ser desembolsado à Devedora, observadas as regras da Cláusula 9.5 do Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Fundo de Rating</u>”</p>	<p>Poderá ser constituído com recursos da integralização dos CRI, a exclusivo critério da Securizadora, e mantido, até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão Primeira Série, ou seja, até 21 de julho de 2024, um fundo para fazer frente às despesas com a contratação de Agência de Rating.</p>

“ <u>Fundos</u> ”	Significa o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e o Fundo de Rating, quando em conjunto.
“ <u>Garantias</u> ”	Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas serão constituídas e formalizadas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais: (i) a Alienação Fiduciária e (ii) o Fundo de Reserva, sendo certo que, caso a Cessão Fiduciária venha a ser formalizada, passará a integrar automaticamente o conceito de “Garantias” da presente Emissão.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	<b>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , conforme qualificada acima.
“ <u>Instituições Participantes</u> ”	Instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que participam da Oferta mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM 30.
“ <u>IPCA</u> ”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	O Imposto sobre Operações de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IRPJ</u> ”	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>JTF</u> ”	Significa Jurisdição de Tributação Favorecida.
“ <u>Lâmina</u> ”	Significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante no Anexo J à Resolução CVM 160.
“ <u>Legislação Social</u> ”	A legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo, assédio moral ou sexual ou proveito criminoso de prostituição ou qualquer forma infração dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade julgadora competente.
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”	A legislação e regulamentação trabalhista em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, da legislação e regulamentação ambiental em vigor, bem como das normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio

	Ambiente, e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, conforme aplicáveis.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 11.033</u> ”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 14.195</u> ”	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	A Lei nº 14.430 de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	São, quando mencionadas em conjunto: incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> e o <i>UK Bribery Act</i> .
“ <u>MDA</u> ”	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Montante Mínimo da Emissão</u> ”	Significa a colocação de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
“ <u>Montante Mínimo do Fundo de Reserva</u> ”	O Fundo de Reserva deverá ser em valor equivalente a, no mínimo, o valor a ser pago em decorrência de 2 (duas) vezes a próxima parcela de Remuneração e Amortização dos CRI a serem pagas nas Datas de Pagamento da Remuneração vincendas, sendo certo que, caso alguma das referidas parcelas sejam igual à zero deverá ser considerada a Data de Pagamento da Remuneração subsequente. Para fins do cálculo e estimativa da parcela devida na próxima Data de Pagamento da Remuneração será apurada mensalmente, considerando a última Taxa DI divulgada em relação à última Data de Apuração.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	Significa, quando em conjunto, as Notas Comerciais Primeira Série e as Notas Comerciais Segunda Série.
“ <u>Notas Comerciais Primeira Série</u> ”	São as notas comerciais da primeira série emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitiu sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, em 2 (duas) séries, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora.
“ <u>Notas Comerciais Segunda Série</u> ”	São as notas comerciais da segunda série emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, por meio do qual a Devedora emitiu sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, nos termos da Lei nº 14.195, em 2 (duas) séries, para colocação privada, que foram subscritas, de forma privada, pela Emissora.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Significa o fiel, pontual e integral pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, incluindo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Remuneração das Notas Comerciais e, se for o

	<p>caso, os Encargos Moratórios, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, inclusive custos referentes à escrituração pelo Escriturador das Notas Comerciais, honorários e despesas dos demais prestadores de serviços da Emissão, dos CRI, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação às Notas Comerciais, às CCI, aos CRI, devidos pela Devedora, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, inclusive o imposto de transmissão <i>inter vivos</i> e todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado a que os CRI estarão afetados.</p>
“ <u>Oferta</u> ”	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI, objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder e contará com a possibilidade de participação de Participantes Especiais; e (iii) não terá seu registro sujeito à análise prévia pela CVM.</p>
“ <u>Operação de Securitização</u> ”	<p>A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.</p>
“ <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> ”	<p>Ordem de aplicação dos valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme descrita na Cláusula 10.12 do Termo de Securitização.</p>
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	<p>É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, pelos Fundos, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.</p>
“ <u>Pedido de Waiver</u> ”	<p>Significa o pedido da Devedora à Emissora, anteriormente à ocorrência de eventual Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, para que convoque Assembleia de Titulares de CRI, a fim de solicitar uma autorização, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI.</p>
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”	<p>Significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na Emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.</p>
“ <u>PIS</u> ”	<p>O Programa de Integração Social.</p>



<p>“<u>Preço de Integralização</u>”</p>	<p>Significa o valor pelo qual os CRI serão integralizados, na Data da Primeira Integralização, correspondente a seu Valor Nominal Unitário e Data da Segunda Integralização pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento até a data de sua efetiva integralização.</p>
<p>“<u>Razão de Garantia</u>”</p>	<p>A partir da Data da Primeira Integralização e até a Data de Vencimento a Devedora obriga-se a manter uma razão de garantia apurada conforme fórmula disposta na Cláusula 4.2.1. do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que:</p> <p>(1) caso a qualquer tempo, seja apurado pela Securitizadora, com base nos relatórios enviados pelo Servicer, no extrato da Conta Centralizadora e no último Laudo de Avaliação disponível, o descumprimento da Razão de Garantia, esta deverá notificar em até 3 (três) Dias Úteis contado do descumprimento a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário para que esta, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação de descumprimento prevista no Termo de Emissão opte por:</p> <p>(i) aportar na Conta Centralizadora o valor necessário para reenquadramento da Razão de Garantia via <i>Cash Collateral</i>;</p> <p>(ii) apresentar novos imóveis a serem objeto de alienação fiduciária sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI, observado o disposto no Termo de Emissão;</p> <p>(iii) celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para a cessão fiduciária de novos direitos creditórios, em valor suficiente para o reenquadramento da Razão de Garantia e desde que observados os Critérios de Elegibilidade, os quais deverão ser verificados pelo Servicer; ou</p> <p>(iv) a apresentação de novas garantias em Assembleia Especial de Investidores;</p> <p>(2) caso, em uma Data de Apuração, seja apurado que a Razão de Garantia esteja acima de 120% a Devedora poderá optar, desde que (i) não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado, (ii) o Fundo de Despesas e/ou o Fundo de Reserva estejam acima dos limites mínimos, (iii) com a respectiva liberação a Razão de Garantia continue enquadrada, por:</p> <p>(i) receber a transferência pela Securitizadora dos eventuais recursos disponíveis no Patrimônio Separado, <i>Cash Collateral</i>, à Conta de Livre Movimentação da Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis; ou</p> <p>(ii) celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para formalizar a liberação de determinado(s) Direitos Creditórios, nos moldes previstos no Anexo IV ao referido Contrato de Cessão Fiduciária, em até 10 (dez) Dias Úteis.</p>
<p>“<u>Regime Fiduciário</u>”</p>	<p>Regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, os Fundos, as Garantias e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.</p>
<p>“<u>Relatório</u>”</p>	<p>Tem seu significado disposto na Cláusula 3.14.10. do Termo de Securitização.</p>
<p>“<u>Relatório(s) Mensal(is)</u>”</p>	<p>Significa(m) o(s) relatório(s) que deverão ser enviados mensalmente pela Devedora, a partir da Data de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento, contendo a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo</p>

	do valor presente dos Direitos Creditórios, com cópia para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, não sendo necessária validação pela Securitizadora neste sentido.
“ <u>Remuneração</u> ”	As remunerações dos CRI, conforme descrita na Cláusula 5.2.1 do Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado das Notas Comerciais</u> ”	Significa, quando em conjunto, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais</u> ”	O resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais na eventual hipótese (i) de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, ou de (ii) desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme descrito na Cláusula 5.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e na Cláusula 7.2 do Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais</u> ”	O resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, conforme descrito na Cláusula 5.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e na Cláusula 7.3 do Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos</u> ”	O resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais na eventual hipótese (i) de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, ou de (ii) desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, conforme descrito na Cláusula 5.1.2. do Termo de Emissão de Notas Comerciais e na Cláusula 7.2 do Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	O resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 7.2 e seguintes do Termo de Securitização.
“ <u>Resolução CMN 5.118</u> ”	Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 194</u> ”	A Resolução da CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023.

<p>“<u>Saldo Devedor dos CRI</u>”</p>	<p>Significa o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e/ou até o Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.</p>
<p>“<u>Servicer</u>”</p>	<p>Significa a <b>MONITOR IMOBILIARIO LTDA.</b>, na qualidade de agente de monitoramento, sendo certo que são agentes de monitoramento pré-aprovados, sem a necessidade de Assembleia Especial de Investidores, entre a <b>PLANETA SERVIÇOS EMPRESARIAIS LTDA.</b>, a <b>NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.</b> ou a <b>MONITOR IMOBILIARIO LTDA.</b>, antes da primeira Data de Apuração ou em até 3 (três) meses contados da Data de Emissão, o que ocorrer primeiro, e que será responsável pela apuração da Razão de Garantia em até 2 (dois) Dias Úteis após cada Data de Pagamento com base nos Relatórios Mensais.</p>
<p>“<u>Termo de Emissão de Notas Comerciais</u>”</p>	<p>Significa o “<i>Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap</i>”.</p>
<p>“<u>Termo de Securitização</u>”</p>	<p>O presente “<i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap</i>”.</p>
<p>“<u>Titulares de CRI</u>” ou “<u>Investidores</u>”</p>	<p>São os detentores de CRI, a qualquer tempo.</p>
<p>“<u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u>”</p>	<p>Significa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).</p>
<p>“<u>Valor Nominal Unitário</u>”</p>	<p>O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais).</p>
<p>“<u>Valor Total da Emissão</u>”</p>	<p>Significa o valor total dos CRI emitidos, qual seja, R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e R\$ 90.562.000,00 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois mil reais) referente aos CRI Segunda Série.</p>





**Terracap**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# Terracap

## **ANEXOS**

---

---

<b>ANEXO A</b>	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA CONSOLIDADO E ALTERAÇÕES POSTERIORES
<b>ANEXO B</b>	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
<b>ANEXO C</b>	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA
<b>ANEXO D</b>	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA
<b>ANEXO E</b>	TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS
<b>ANEXO F</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
<b>ANEXO G</b>	TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

---

**ANEXO A**

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA CONSOLIDADO E ALTERAÇÕES POSTERIORES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)







JUCERJA

Último arquivamento:

Orgão	Calculado	Pago
Junta	610,00	610,00
DREI	0,00	0,00

NIRE: xx.xxx.xxx-x

BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Boleto(s): 103657336

Hash: 6C9A8D9D-8A7D-40AC-B4C7-8CDA3E0D724B

NIRE (DA SEDE OU DA FILIAL QUANDO A SEDE FOR EM OUTRA UF)

XX.XXX.XXX-X

Tipo Jurídico

Sociedade anônima

Porte Empresarial

Normal

REQUERIMENTO

Ilmo Sr. Presidente da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

**BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

requer a v. sa o deferimento do seguinte ato:

Código do Ato	Código Evento	Qtde.	Descrição do ato / Descrição do evento
005	999	1	Ata de Assembleia Geral de Constituição / Sem Eventos (Empresa)
	xxx	xxx	XX
	xxx	xxx	XX
	xxx	xxx	XX
	xxx	xxx	XX

Requerente

Nome:	Fabio Monteiro Marques
Assinatura:	ASSINADO DIGITALMENTE
Telefone de contato:	2135509150
E-mail:	junta.rj@plbrasil.com.br
Tipo de documento:	Digital
Data de criação:	12/04/2021
Data da 1ª entrada:	12/04/2021

Rio de Janeiro

Local

12/04/2021

Data

Últimos Retornos

26/04/2021  
 15/04/2021  
 13/04/2021  
 xx/xx/xxxx  
 xx/xx/xxxx  
 xx/xx/xxxx  
 xx/xx/xxxx  
 xx/xx/xxxx  
 xx/xx/xxxx  
 xx/xx/xxxx



00-2021/094842-6

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 02/26

**BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO REALIZADA EM 16 DE MARÇO DE 2021**

DATA, HORA E LOCAL: Aos 16 dias do mês de março do ano de 2021, às 10:00 (dez) horas, nas dependências da Companhia, localizada na cidade e Estado do Rio de Janeiro, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar, Centro, CEP 20040-001.

PRESENÇA: Reunidos em assembleia geral de constituição, os acionistas que representam a totalidade dos subscritores do capital social, devidamente qualificados a seguir: (i) AMANDA REGINA MARTINS, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4 SSP/SP (“Amanda Martins”); e (ii) NATHALIA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portador da OAB/RJ n. 169.315 (“Nathalia Machado”), tem entre si justo e contratado:

MESA: Presidente: Amanda Regina Martins;  
Secretário: Nathalia Machado Loureiro.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) constituição da Companhia;
- (ii) aprovação do Estatuto Social consolidado da Companhia, cujo teor constitui o Anexo II à presente;
- (iii) subscrição e integralização do capital social;
- (iv) eleição dos Membros do Conselho de Administração;
- (v) fixação da remuneração dos Membros do Conselho de Administração e Diretoria;
- (vi) determinação dos jornais das publicações; e,
- (vii) obtenção do Registro de Companhia Aberta na qualidade de emissora de valores mobiliários “categoria B”.

DELIBERAÇÕES: Os acionistas, por unanimidade, aprovaram:

(i) **Constituição da Companhia.** A constituição da BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores, mediante as cláusulas e condições descritas no Estatuto Social, Anexo II a este instrumento. Tendo sido verificadas todas as formalidades, a Sra. Presidente declarou constituída a BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. para todos os fins de direito.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 03/26

(ii) **Estatuto Social.** Os acionistas subscritores aprovaram o Estatuto Social da Companhia, nos termos do documento anexo à presente ata (Anexo II), declarando, assim, efetivamente constituída a Companhia.

(iii) **Capital Social.** Em ato contínuo, a Amanda Martins subscrive o capital social da Companhia, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e Nathalia Machado subscrive o capital social da Companhia, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conforme o Boletins de Subscrição que integram a presente ata como Anexo I. O capital social será de R\$ 1.000,00 (mil reais), dividido em dividido em 1.000 (mil) ações, de valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrito e a ser integralizado até 30 de dezembro de 2021, em moeda corrente nacional. A importância de R\$ 100,00 (cem reais) representando 10% (dez por cento) do capital social da Companhia será integralizado em dinheiro depositado em conta vinculada no Banco do Brasil S.A., nos termos dos artigos 80, inciso III, e 81 da Lei n o 6.404/76.

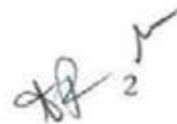
(iv) **Eleição dos Membros do Conselho de Administração.** Foram eleitas, para atuarem como membros do Conselho de Administração da Companhia, com mandato de 03 (três) anos:

a. ROSEMARY GARCIA MARTINS, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade n. 11.895.833-1, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o n. 277.964.488-56;

b. MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA, brasileira, viúva, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade n° 55.908.447-X, expedida pelo SSP-CE, inscrita no CPF sob o n° 040.733.748-26, a qual será Vice-Presidente do Conselho de Administração; e,

c. NATHALIA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portador da OAB/RJ n. 169.315, a qual será Presidente do Conselho de Administração.

As Conselheiras ora eleitas declaram não estar impedidas por lei especial, ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a econômica popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente o acesso a cargos públicos. A posse das Conselheiras ora eleitas está condicionada a assinatura do termo de posse, lavrados no Livro de Registro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia.



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 04/26

(v) **Remuneração dos Conselheiros e Diretores.** Fixar a remuneração para os membros do Conselho de Administração no limite máximo global anual de R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais) e dos Diretores no limite máximo global anual de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais);

(vi) **Publicação.** Os acionistas subscritores definiram que as publicações da Companhia serão feitas no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e em jornal de grande circulação;


(vii) **Registro de Companhia Aberta.** Foi aprovada a obtenção pela Companhia do registro de Companhia Aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM na categoria B, nos termos da Instrução CVM 480/09.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

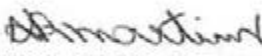
Rio de Janeiro, 16 de março de 2021.


MESA:

  
AMANDA REGINA MARTINS  
Presidente

  
NATHALIA MACHADO LOUREIRO  
Secretária

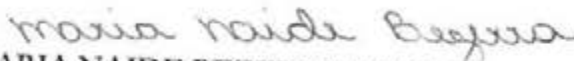
Acionistas Subscritoras:

  
AMANDA REGINA MARTINS

  
NATHALIA MACHADO LOUREIRO

Conselheiras Eleitas:

  
ROSEMARY GARCIA MARTINS

  
MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA

  
NATHALIA MACHADO LOUREIRO

Visto do advogado:



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 05/26

  
NATHALIA MACHADO LOUREIRO – OAB/RJ no. 169.315

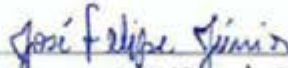
Testemunhas:

1.



Nome: Roberta L. Veiga  
RG nº: 131367286 Detran/RJ  
CPF nº: 107.193.837-14

2.



Nome: José Felipe Junior  
RG nº: RG: 06481825-09 IIPM/BA  
CPF nº: CPF: 996.617.775-68



**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 06/26

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**  
**BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

Subscritor: AMANDA REGINA MARTINS, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4 SSP/SP.

Ações Subscritas: 500 (quinhentas) ações ordinárias.

Valor Subscrito: R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Forma de Integralização: As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e o saldo remanescente de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) até 30 de dezembro de 2021.

Forma de Integralização: As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro em conta vinculada no Banco do Brasil S.A., nos termos dos artigos 80, inciso III, e 81 da Lei no 6.404/76, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do preço de emissão das ações subscritas, portanto, de R\$ 50,00 (cinquenta reais). O saldo a integralizar, no valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), será realizado até 30 de dezembro de 2021, mediante transferência eletrônica bancária, para a conta corrente de titularidade da Companhia.

São Paulo/SP, 16 de março de 2021.

  
AMANDA REGINA MARTINS

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 07/26

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**  
**BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

Subscritor: NATHALIA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portador da OAB/RJ n. 169.315.

Ações Subscritas: 5000 (quinhentas) ações ordinárias.

Valor Subscrito: R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Forma de Integralização: As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e o saldo remanescente de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) até 30 de dezembro de 2021.

Forma de Integralização: As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro em conta vinculada no Banco do Brasil S.A., nos termos dos artigos 80, inciso III, e 81 da Lei no 6.404/76, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do preço de emissão das ações subscritas, portanto, de R\$ 50,00 (cinquenta reais). O saldo a integralizar, no valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), será realizado até 30 de dezembro de 2021, mediante transferência eletrônica bancária, para a conta corrente de titularidade da Companhia.

São Paulo/SP, 16 de março de 2021.

  
NATHALIA MACHADO LOUREIRO

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 08/26



**Anexo II**  
**ESTATUTO SOCIAL DA**  
**BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

CAPÍTULO I  
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE  
DURAÇÃO E OBJETO.

Artigo 1º. BR SEC - Securitizadora de Créditos S.A. é uma sociedade por ações regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores (a “Lei das Sociedades por Ações”) e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede na cidade e Estado do do Rio de Janeiro, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar, Centro, CEP 20040-001, local onde funcionará o seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- (ii) aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;
- (iii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- (iv) gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) a emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (vi) atuação como agente fiduciário de Letras Imobiliárias Garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;
- (vii) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis

*[Handwritten signature]*

- do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;
- (viii) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
  - (ix) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
  - (x) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;
  - (xi) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;
  - (xii) prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia;
  - (xiii) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e
  - (xiv) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

Artigo 4º. O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

## CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º. O capital social totalmente subscrito e a ser integralizado até 30 de dezembro de 2021 é de R\$ 1.000,00 (mil reais), representado por 1.000 (mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de “Registro de Ações Nominativas”. Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificado de ações, que poderão ser agrupados em títulos múltiplos, quando emitidos.

Artigo 7º. A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

M  
KA

Artigo 8º. Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

### CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 9. Compete a qualquer Diretor convocar Assembleia Geral da Companhia, com prazo de antecedência de 15 (quinze) dias em primeira convocação e de 8 (oito) dias em segunda convocação.

§1º. A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 10. A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 11. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no §2º do Artigo 12 do presente Estatuto.

Artigo 12. A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

§1º. O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

§2º. O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48

*[Handwritten signature]*  
8

(quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

§3º. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito de voto e, em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Artigo 13. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo de acionistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos votos, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

#### CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

§1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

§2º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia.

Artigo 15. A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia e da Diretoria. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global.

#### CAPÍTULO V CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16. O Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros efetivos, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 12/26

Artigo 17. Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 18. O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado por qualquer de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama ou fac-símile, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

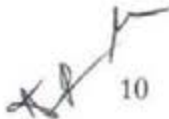
§1º. As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

§2º. É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 19, abaixo.

§3º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 19, abaixo.

Artigo 19. O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

§1º. Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

  
10

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 13/26

§2º. No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 20. O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 21. As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria simples dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 22. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir a Diretoria da Companhia e fixar-lhe as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) escolher e destituir os auditores independentes.

## CAPÍTULO VI DIRETORIA

Artigo 23. A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) Diretores, residentes no país, Acionistas ou não, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo um deles designado (i) Diretor de Relações com Investidores, (ii) Diretor de *Compliance*, e os demais (iii) Diretor sem Designação Específica; todos com mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único. Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a maioria de votos para a sua eleição.

Artigo 24. Em caso de vacância definitiva no cargo de Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

  
11

Artigo 25. Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 26. Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 27. A Companhia deverá ser representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante órgãos reguladores, instituições financeiras, demais agentes de mercado e terceiros em geral: (i) isoladamente pelo Diretor de Compliance ou Diretor de Relações com Investidores; ou, (ii) por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos, expresse e especial, limitado no tempo.

§1º. A Companhia poderá ser representada isoladamente pelo Diretor de Compliance, pelo Diretor de Relações com Investidores ou por um único procurador com poderes especiais para praticar atos referentes à emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários frente à Comissão de Valores Mobiliários - CVM e depositários centrais, bem como para constituição de garantias em favor da Companhia e na assinatura de toda e qualquer documentação relacionada às emissões da Companhia, abrangendo, mas não se restringindo, termos de securitização de créditos imobiliários e/ou do agronegócio, contratos de cessão de créditos, contratos de prestação de serviços, escrituras de emissão de cédulas de crédito imobiliário, contratos de distribuição e coordenação de ofertas pública, declarações, notificações e quaisquer outros documentos relacionados ao lastro.

§2º. A Companhia será obrigatoriamente representada pela assinatura em conjunto do Diretor de Compliance e Diretor de Relações com Investidores para os seguintes atos: (i) a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; (ii) a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; (iii) a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R\$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; (iv) concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

*[Handwritten signature]*  
12

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 15/26

§3º. Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada pelo Diretor de Compliance ou pelo Diretor de Relações com Investidores isoladamente, ou por um procurador com poderes especiais, o qual agirá nos limites de seus mandatos.

Artigo 28. Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada pela assinatura em conjunto do Diretor de Compliance e do Diretor de Relações com Investidores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, terão prazo máximo de 1 (um) ano e vedarão o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 29. É vedado à Diretoria e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

#### CAPÍTULO VII CONSELHO FISCAL

Artigo 30. O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia geral em que for requerido o seu funcionamento.

§1º. Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§2º. As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

#### CAPÍTULO VIII EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 31. O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes, as quais compreenderão a proposta de destinação do lucro do exercício.

Artigo 32. Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo, ajustado

 13

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 16/26



na forma do artigo 202 da Lei n° 6.404/76, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

§1º. Atribuir-se-á à Reserva para Investimentos, que não excederá a 80% (oitenta por cento) do Capital Social subscrito, importância não inferior a 5% (cinco por cento) e não superior a 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da lei n.º 6.404/76, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive através da subscrição de aumentos de capital, ou a criação de novos empreendimentos.

§2º. O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

Artigo 33. Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Artigo 34. A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei.

§1º. Ainda por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser declarados dividendos intermediários, à sua conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para Investimentos a que se refere o § 1º do Artigo 32.

§2º. Também, mediante decisão da Assembleia Geral, os dividendos ou dividendos intermediários poderão ser pagos a título de juros sobre o capital social.

§3º. Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

## CAPÍTULO IX LIQUIDAÇÃO

Artigo 35. A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

*[Assinatura]*  
14

§1º. À Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

§2º. A Assembleia Geral, se assim solicitarem acionistas que representem o número fixado em lei, elegerá o Conselho Fiscal, para o período da liquidação.

## CAPÍTULO X SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 36. A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 37. A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem da Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

§1º. A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

§2º. Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

§3º. A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros da Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 02 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pela Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem.

§4º. O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

15

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 18/26

§5º. Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

§6º. A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

§7º. Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

#### CAPÍTULO XI FORO

Artigo 38. Observado o disposto no Capítulo VIII, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

São Paulo, 16 de março de 2021.

  
Amanda Regina Martins - Presidente

  
Nathalia Machado Loureiro – Secretária

Visto do advogado:



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021


CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.




Pag. 19/26

  
NATHALIA MACHADO LOUREIRO OAB/RJ no. 169.315

Testemunhas:

1.



Nome: Roberta L. Veiga  
RG nº: 131367286 Detran/RJ  
CPF nº: 107.193.837-14

2.



Nome: José Felipe Junior  
RG nº: RG: 06481825-09 IIPM/BA  
CPF nº: CPF: 996.617.725-68

 17

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.




Pag. 20/26

## TERMO DE POSSE

MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA, brasileira, viúva, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade nº 55.908.447-X, expedida pelo SSP-CE, inscrita no CPF sob o nº 040.733.748-26, foi eleita e toma posse, para atuar como vice-presidente do Conselho de Administração da BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com seu CNPJ/ME em fase de obtenção, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar Centro, CEP 20040-001 ("Companhia"), com mandato unificado de 03 (três) anos a contar da presente data, conforme deliberado na Assembleia Geral de Constituição da Companhia realizada nesta data.

São Paulo, 16 de março de 2021.

  
MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 21/26

## TERMO DE POSSE

**NATHALIA MACHADO LOUREIRO**, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portadora da OAB/RJ n. 169.315, foi eleita e toma posse, para atuar como Presidente do Conselho de Administração da BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com seu CNPJ/ME em fase de obtenção, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar Centro, CEP 20040-001 (“Companhia”), com mandato unificado de 03 (três) anos a contar da presente data, conforme deliberado na Assembleia Geral de Constituição da Companhia realizada nesta data.

São Paulo, 16 de março de 2021.



**NATHALIA MACHADO LOUREIRO**

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 22/26

## TERMO DE POSSE

**ROSEMARY GARCIA MARTINS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade n. 11.895.833-1, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o n. 277.964.488-56, foi eleita e toma posse, para atuar como membro do Conselho de Administração da BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com seu CNPJ/ME em fase de obtenção, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar Centro, CEP 20040-001 (“Companhia”), com mandato unificado de 03 (três) anos a contar da presente data, conforme deliberado na Assembleia Geral de Constituição da Companhia realizada nesta data.

São Paulo, 16 de março de 2021.

  
**ROSEMARY GARCIA MARTINS**

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 23/26

05/04/2021 - BANCO DO BRASIL - 13:44:20  
481211346 0308  
COMPROVANTE DE DEPOSITO EM CONTA CORRENTE  
EM DINHEIRO

CLIENTE: BR SEC SECURITIZADORA DE  
AGENCIA: 1517-2 CONTA: 915.450-7

DATA 05/04/2021  
NR. DOCUMENTO 48.121.134.600.308  
VALOR DINHEIRO 50,00  
VALOR TOTAL 50,00

NR. AUTENTICACAO E.340.EF5.C80.14B.054  
LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,  
ENTRE OUTRAS INFORMACOES.

05/04/2021 - BANCO DO BRASIL - 13:44:24  
481211346 0309  
COMPROVANTE DE DEPOSITO EM CONTA CORRENTE  
EM DINHEIRO

CLIENTE: BR SEC SECURITIZADORA DE  
AGENCIA: 1517-2 CONTA: 915.450-7

DATA 05/04/2021  
NR. DOCUMENTO 48.121.134.600.309  
VALOR DINHEIRO 50,00  
VALOR TOTAL 50,00

NR. AUTENTICACAO F.222.8D9.27D.C37.668  
LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,  
ENTRE OUTRAS INFORMACOES.

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.







## DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

PROTOCOLO REDESIM <b>RJP2100077763</b>
---

## 01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) <b>BR SEC - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.</b>	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ *****
--	----------------------------------

## 02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

**101 Inscrição de primeiro estabelecimento  
Quadro de Sócios e Administradores - QSA**

Número de Controle: RJ93645530 - 0004309876382

## 03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

 FCPJ QSA

## 04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO
------------------	-----------------

## 05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

 Responsável Preposto

NOME <b>AMANDA REGINA MARTINS</b>	CPF <b>430.987.638-25</b>
--------------------------------------	------------------------------

LOCAL E DATA	ASSINATURA (com firma reconhecida)
--------------	------------------------------------

## 06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO

## 07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONARIO DA UNIDADE  
CADASTRADORA

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

## Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.

Pag. 25/26



### IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., NIRE 33.3.0033780-6, PROTOCOLO 00-2021/094842-6, ARQUIVADO EM 04/05/2021, SOB O NÚMERO (S) 33300337806, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
023.697.007-00	FABIO MONTEIRO MARQUES

04 de maio de 2021.

**Bernardo Feijó Sampaio Berwanger**  
 Secretário Geral

1/1

**Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro**

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 26/26



**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET**

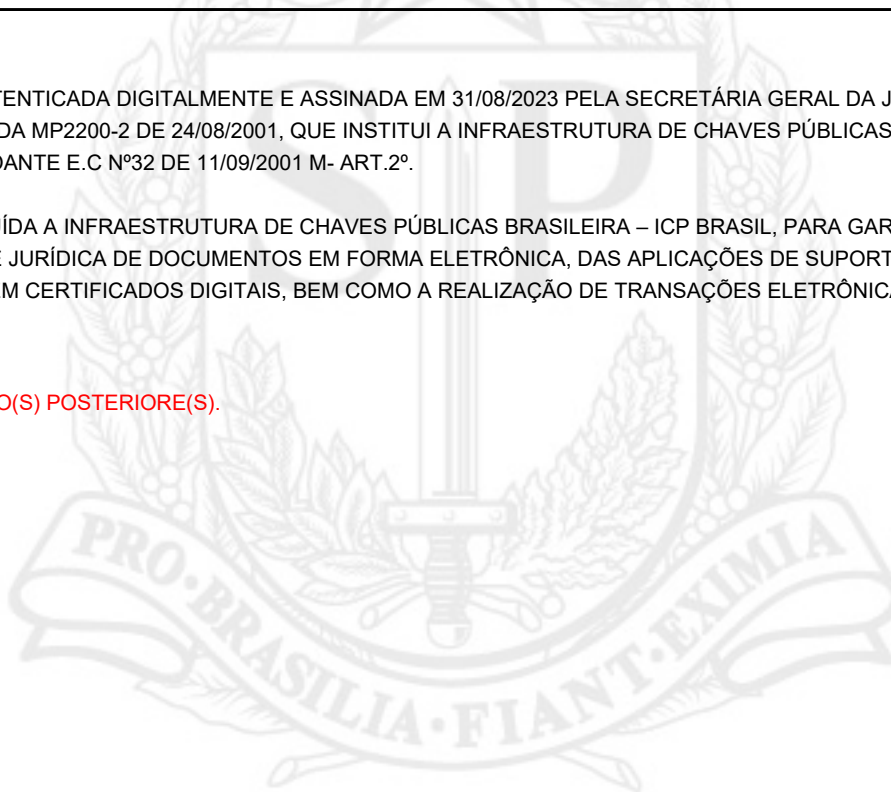
DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300576535	CNPJ 41.811.375/0001-19	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 35300576535	DATA DO ARQUIVAMENTO 09/09/2021

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 31/08/2023	HORA DE EXPEDIÇÃO 16:42:25	CÓDIGO DE CONTROLE 219495683
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 31/08/2023 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARIA CRISTINA FREI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).





CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET  
 029868162-5



DADOS CADASTRAIS

ATO Constituição Por Transferência de Outra U.F. Para São Paulo :				JUC SE 1	
NOME EMPRESARIAL BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.			ESPECIE Normal		★ 01 SET
LOGRADOURO Rua Boa Vista		NÚMERO 254	COMPLEMENTO 13º AN.	CEP 01014-907	
MUNICÍPIO São Paulo		UF SP	TELEFONE	EMAIL	★ 01 SET
NÚMERO EXIGÊNCIA(S) 0	CNPJ - SEDE 41.811.375/0001-19	NIRE - SLIDE			
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: Sócrates Felix Bahia de Oliveira (Procurador)			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 442,17		SEC. JUC 111
ASSINATURA: <i>Sócrates Felix Bahia de Oliveira</i> DATA: 31/08/2021			DARE: R\$ ,00		PROT(

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO RUI QUELHIM/ENTORNO/PROCESSO SÃO EXATISSIMAS DA VERDADE

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 	CARIMBO ANÁLISE 
-----------------------	--------------------------	---------------------

ANEXOS: <input checked="" type="checkbox"/> DBE (1) <input checked="" type="checkbox"/> Procuração <input type="checkbox"/> Alvará Judicial <input type="checkbox"/> Formas de Partilha <input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial <input type="checkbox"/> Outros  <input checked="" type="checkbox"/> Documentos Pessoais <input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação <input type="checkbox"/> Jornal <input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação <input checked="" type="checkbox"/> Certidão	ETIQUETAS DE REGISTRO - CARIMBO 
OBSERVAÇÕES: 	

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESESCARTADOS - ART. 57, § 5º, DECRETO 1.800/98



- Gerência de Guarda e Distribuição
- Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
  - Verificação de Ficha Cadastral
  - Verificação de Apointamento na Ficha Cadastral
  - MEI sem Cadastro
  - MEI com Cadastro
  - Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
  - Vide Protocolo

RECEBUE  
02109

02109

*E: [Handwritten Signature]*



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).

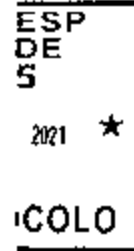




JUCESP

BR SEC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
CNPJ/ME nº 41.811.375/0001-19  
NIRE: 333.0033780-6

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 09  
DE AGOSTO DE 2021



**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 09 dias do mês de agosto do ano de 2021, às 10h00 (dez) horas, na sede da BR SEC – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. (“Companhia”), localizada na cidade e Estado do Rio de Janeiro, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar, Centro, CEP 20040-001.

**CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a publicação (i) do edital de convocação, nos termos do § 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76; e, (ii) do anúncio previsto no artigo 133 da Lei nº 6.404/76, em virtude da presença dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença de Acionistas.

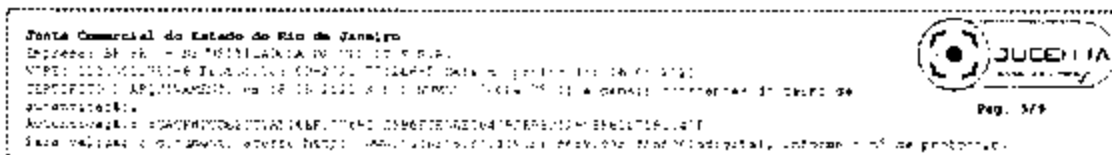
**MESA:** Verificado o quórum para instalação da assembleia, a mesa foi composta pela Sra. Presidente Amanda Regina Martins e pela Sra. Secretária Narhaça Machado Loureiro.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) alteração da sede social da Companhia;
- (ii) aprovar o aumento de capital social da sociedade e consequente alteração da redação do artigo 5º do Estatuto Social;
- (iii) alteração do artigo 9 para artigo 9º do Estatuto Social e seu §1º para Parágrafo Único;
- (iv) alteração do artigo 23, *caput*, do Estatuto Social, para inclusão das atribuições individuais dos 3 cargos da Diretoria da Companhia;
- (v) alteração do artigo 27, *caput*, do Estatuto Social, referente a representação da Companhia;
- (vi) caso aprovada a matéria do item (i) desta Ordem do Dia, as publicações ordenadas pelo art. 289 da Lei nº 6.404/76 serão alteradas do Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e Jornal Diário do Acionista do Rio de Janeiro para Diário Oficial do Estado de São Paulo e Jornal Diário do Acionista de São Paulo;
- (vii) autorização aos administradores para que tomem todas as medidas necessárias ao cumprimento das decisões aprovadas nesta Assembleia Geral Extraordinária.

**DELIBERAÇÕES:** Os acionistas aprovaram, por unanimidade e sem ressalvas:

*Handwritten signature*



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



- (i) **Alteração da Sede:** a alteração da sede social da Companhia atualmente localizada na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar, Centro, CEP 20140-001 para a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Boa Vista, 254, 13º andar - Centro Histórico de São Paulo - SP, CEP 01014-907. Em vista de tal alteração, os acionistas aprovaram a alteração do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Artigo 2º. A Companhia tem sua sede na cidade e Estado de São Paulo, na R. Boa Vista, 254 - 13º andar - Centro Histórico de São Paulo, CEP 01014-907, local onde funcionará o seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas."*

- (ii) **Aumento do Capital Social:** Foi aprovado, ato contínuo, aumento de capital social da Companhia em R\$ 45.100,00 (quarenta e cinco mil e cem reais), mediante a emissão de 45.100 (quarenta e cinco mil e cem) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal ("Novas Ações"), observado que as Novas Ações são subscritas e integralizadas, pelo preço total de R\$ 45.100,00 (quarenta e cinco mil e cem reais), mediante a capitalização de Adiamentos para Futuro Aumento de Capital ("AFAC"), formalizado por meio do Instrumento Particular de Adiamento para Futuro Aumento de Capital no valor de R\$ 45.100,00 (quarenta e cinco mil e cem reais) ("Contrato de AFAC").

- a. **Capital Social:** Os acionistas subscritores aprovaram o valor do capital social da Companhia de R\$ 1.000,00 (mil reais) para R\$ 46.100,00 (quarenta e seis mil e cem reais), dividido em 46.100 (quarenta e seis mil e cem) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritos neste ato, de acordo com o Boletim de Subscrição, que constitui Anexo I à presente ata, sendo o capital social integralizado nos prazos e condições ali estabelecidos, mediante a conversão do AFAC e integralização de capital e depositado em conta corrente de titularidade da Companhia, conforme aplicável. Fica, dessa forma, o artigo 5º do Estatuto Social vigente com a seguinte redação:

*"Artigo 5º. O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 46.100,00 (quarenta e seis mil e cem reais), representado por 46.100 (quarenta e seis mil e cem) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal."*

- (iii) **Correções:** alterado o artigo 9 para artigo 9º do Estatuto Social e seu §1º para Parágrafo Único, com a redação seguinte:

*"Artigo 9º. Compete a qualquer Diretor convocar Assembleia Geral da Companhia, com prazo de antecedência de 15 (quinze) dias em primeira convocação e de 8 (oito) dias em segunda convocação."*

*CM 2*

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Emprego: BR 507 - SEDUZESTADANIA DE 194119-0/2021

NIRE: 33000576535-09/09/2021-07100001 Data de publicação: 08/08/2023

CLASSIFIC. E APROVAMENTO de 08/08/2023 às 09:14:56 Nº de Processo: 010421701 + 00001 + 00000000000000000000000000000000

Autenticação:

Autenticado por: BORGES CRISTINA FREI - 219495683 - SECRETARIA GERAL DE REGISTRO E AUTENTICAÇÃO

Faça valer o documento através do link: <http://www.jucesonline.sp.gov.br> (serviços compartilhados), informe o nº de protocolo.



Pág. 4/8

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesonline.sp.gov.br](http://www.jucesonline.sp.gov.br).

"Parágrafo Único. A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social o exigir."

- (iv) **Atribuições da Diretoria:** Alterado o artigo 23, *caput*, do Estatuto Social, para inclusão das atribuições individuais dos 3 cargos da Diretoria da Companhia, vigorando com a redação que segue:

"Artigo 23. A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) Diretores, residentes no país. Acionistas ou não, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo um deles designado (i) Diretor de Relações com Investidores, com poderes para representar a Companhia junto à Comissão de Valores Mobiliários e aos investidores e manter atualizada e regular da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários, (ii) Diretor de Compliance, com poderes para a criação, atualizações e recomendações dos manuais de governança, criação, revisão e aprimoramento de manuais de compliance para determinadas leis e regulamentações, bem como seu treinamento à Companhia; identificação e avaliação de risco de compliance, inclusive para novos produtos e atividades; combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo; e assegurar-se da existência e observância dos princípios éticos e normas de conduta da Companhia; e os demais (iii) Diretor sem Designação Específica: eleito para dar o suporte ao Diretor de Relações com Investidores e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia a dia da Companhia, todos com mandato limitado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição."

- (v) **Representação:** Os acionistas resolvem alterar o artigo 27, *caput*, do Estatuto Social, referente a representação da Companhia, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 27. A Companhia deverá ser representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante órgãos reguladores, instituições financeiras, demais agentes de mercado e terceiros, no prazo (i) imediatamente pelo Diretor de Compliance ou Diretor de Relações com Investidores; ou, (ii) por 01 (um) Procurador da Companhia, desde que investido de poderes específicos, expresso e especial, limitado no tempo."

- (vi) **Publicações:** Os acionistas decidem alterar as publicações ordenadas pelo art. 289 da Lei nº 6.404/76 para que se realizem no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal Diário do Acionista de São Paulo.
- (vii) **Autorização.** Os acionistas autorizam os administradores da Companhia a adotarem todas e quaisquer medidas necessárias ao cumprimento das decisões aprovadas nesta Assembleia.

*Handwritten signature and number 3*

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Emprego nº 01 - Nº 11212240-14-14-024017-1-1-1-1  
NIRE 35300576535-6 Inscrição Estadual 14011170-17-01-0001 Data de publicação: 09/09/2021  
CERTIFICADO DE AUTENTICAÇÃO em 31/08/2023 às 14:05:31 Nº 219495683-1-0001-0001-0001-0001  
Autenticado por MARIA CRISTINA FREI, Secretária Geral, em 31/08/2023 às 14:05:31 Nº 219495683-1-0001-0001-0001-0001  
Tudo válido e documento válido. https://www.jucespnet.sp.gov.br/portal/consultas/autenticacao/autenticacao.aspx



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucespnet.sp.gov.br.

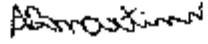

# JUCESP

ENCERRAMENTO, LAVATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA:  
Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

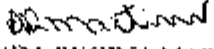
Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.


Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2021.

MESA:


 AMANDA REGINA MARTINS Presidente	 NATHALLA MACHADO LOUREIRO Secretária
--	---

Acionistas Subscritoras:

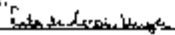
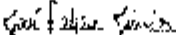
  
AMANDA REGINA MARTINS

  
NATHALLA MACHADO LOUREIRO

Visto do advogado:

  
NATHALLA MACHADO LOUREIRO - OAB/RJ nº. 169.315

Testemunhas:

1.  Nome: Roberto L. Veiga RG nº: 191867286 Detran/RJ CPF nº: 107.195.857-14	2.  Nome: José Felipe Junior RG nº: SC 0443123 08139484 CPF nº: CPF 096.637.770-08
--	--

**JUCESP**  
09 SET 2021  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONOMICO - JUCESP  
R. TEÓFILO OTTONI, 150 - JARDIM  
BOTANICAL - SÃO PAULO - SP

  
GISELA SINCERA CESCHINI  
SECRETÁRIA GERAL

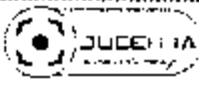
3530057653-5



**JUCESP**

4

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Empresa: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.  
NIRE: 3530057653-5  
CERTIFICADO DE APLICAÇÃO emitido em 09/09/2021 e de acordo com o artigo 10º da Lei nº 10.406/2002 e demais disposições de direito de aplicação de direito.  
Assinatura: GISELA SINCERA CESCHINI (CPF nº 096.637.770-08)  
Pelo Tabelião: GISELA SINCERA CESCHINI (CPF nº 096.637.770-08) (Tabelião de Registro de Imóveis, Informar o nº de matrícula).

  
Pag. 6/8



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesonline.sp.gov.br.

**OUTORGANTE:**


**BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade anônima, terá sua sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar, Centro, CEP 20040-001, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nomeia e constitui seus procuradores:

**OUTORGADOS:**

**FABIO MONTEIRO MARQUES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob nº 111.021 e inscrito no CPF/MF sob nº 023.697.007-00; **BRUNA MOURA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/RJ sob nº 186.973 e inscrita no CPF/MF sob nº 109.751.457-97; **DALILO MARTENS DE OLIVEIRA JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.118.719-2-DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 121.188.737-51; **FABRICIO COSTA OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, técnico Paralegal, portador do RG nº 27.410.357-1 DETRAN/RJ; **GLAUCIA ALVES CABRAL DA SILVA**, brasileira, solteira, Técnica Paralegal, portadora da carteira de identidade nº 221.290 e inscrita no CPF sob nº 155.167.607-98; **JORGE LUIS SILVA**, brasileiro, técnico paralegal, inscrito no CREF-1 nº 054081-G/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 110.160.397-60; **JOSÉ FELIPE JÚNIOR**, brasileiro, casado, técnico paralegal, portador da cédula de identidade nº 06481825-09 SSP/BA e inscrito no CPF/MF sob nº 996.617.725-68; **JÚLIO CESAR DOS SANTOS**, brasileiro, portador do RG nº 085873909-1FP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.985.917-44; **LUIZ RODRIGO GUTIERREZ DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, técnico paralegal, portador do RG nº 24.190.998-5 DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF sob nº 129.130.477-00; **MARIALICE FONSATI DA SILVA**, brasileira, solteira, portador da carteira de identidade nº 31.451.623-8 DETRAN/RJ e inscrito no CPF sob o nº 191.811.107-31; **RAFAEL TADEU TERUEL ADÃO**, brasileiro, solteiro, técnico paralegal, portador da cédula de identidade nº 41.016.342-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 338.380.988-97; **RODRIGO AUGUSTO BIZARRIA**, brasileiro, casado, técnico paralegal, portador do RG nº 30.528.844-1 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 296.140.108-94; **SÓCRATES FELIX B. DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, coordenador paralegal, portador da cédula de identidade nº 30.195.667-4 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 274.727.908-18; **TATIANA NEIVA FERNANDEZ**, brasileira, solteira, técnica paralegal, portadora do RG nº 21.017.391-0 DETRAN/RJ e inscrita no CPF/MF 106.249.597-75; e **WALLACE ANDREY TEIXEIRA DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, técnico paralegal, portador do RG nº 28.816.345-4 DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF 164.463.757-00, todos integrantes da **PLBRASIL ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ sob nº 07.686.575/0001-59, e da filial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco, nº 110, 9º andar, Centro, CEP 20040-070, inscrita no CNPJ sob nº 07.686.575/0002-30.

**PODERES:**

Representar a Outorgante e suas filiais estabelecidas em todo território nacional, nas autarquias e repartições públicas federais, tais como: **A - FEDERAL** - (i) Receita Federal do Brasil, (ii) Receita Previdenciária, (iii) Caixa Econômica Federal, (iv) Ministério Público Federal, (v) Ministério do Trabalho e Emprego e (vi) IBAMA; **B - ESTADUAL** - (i) Junta Comercial do Estado, (ii) Secretaria da Fazenda do Estado-SEFAZ, (iii) Corpo de Bombeiros Militar, (iv) Promotorias do Estado, (v) Tribunal Regional do Trabalho, (vi) Delegacia Regional do Trabalho e (vii) Secretaria do Meio Ambiente; **C - MUNICIPAL** - (i) Prefeituras, (ii) Cartório do Registro Civil de Pessoas Jurídicas e (iii) Secretarias Municipais, inclusive da Fazenda e da Vigilância Sanitária e Meio Ambiente, podendo requerer, obter, atualizar e/ou alterar inscrições e cadastros, baixar inscrições e cadastros, solicitar senhas de acesso em relação aos cadastros federal, estaduais e municipais, assinar requerimentos e formulários em geral, inclusive assinar documentos e requerimentos necessários à instrução do ato respectivo, praticados com o uso de certificação digital e, em especial, formulários de Documento Básico de Entrada (DBE) e Sistema de Registro Integrado (REGIN), obter relatórios de restrições e/ou pendências, atender notificações, obter certidões de toda natureza em nome da Outorgante, abrir conta no Banco do Brasil e depositar o valor referente a integralização do capital social, conforme disposto no artigo 1º do Decreto-Lei nº 5.956, de 1º de novembro de 1943, combinado com o artigo 80, inciso III, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e, em fim, praticar todos e quaisquer atos que se façam necessários para o fiel cumprimento deste mandato, podendo substabelecer, total ou parcial, os poderes contidos neste instrumento. O presente mandato será válido por 12 (doze) meses, a contar desta data.

15.º  
14/03/2021  
15.º  
14/03/2021  
Rio de Janeiro, 22 de março de 2021.  
  
BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.,

Nathalia Machado Loureiro  
Diretora

9230UC  
19 00 00

TABLETA ORIGINAL DO  
LIVRO DE REGISTROS DA JUCESP

Em 31/08/2023 às 15:00 horas, foi realizada a autenticação digital da Certidão de Inteiro Teor sob o nº 0816316211, a qual contém

de veracidade. Total R\$

ALESSANDRO DE ALMEIDA SILVA  
ESCREVENTE AUTORIZADO

15º

021069/00611545



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).

JUCESP  
DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE  
09/09/21

Eu Ivo Pereira de Freitas Filho, com inscrição ativa no CRC/(SP) sob o nº SP-245569/O-8, expedida em 14/11/2011, inscrito no CPF nº 095.030.798-02, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original. Documentos apresentados:

1. Procuração da empresa BR SEC Securitizadora de Crédito S.A., assinada em 22 de março de 2021 com validade até 22 de março de 2022., contendo 2 (duas) páginas;
2. Documento de identificação (RG) do Sra. Amanda Regina Martins, contendo 1 (uma) página;
3. Documento de identificação Profissional (OAB) da Sra. Nathalia Machado Loureiro, contendo 1 (uma) página;
4. Documento de identificação (RG) do Sra. Rosemary Garcia Martins, contendo 1 (uma) página;
5. Documento de identificação (RG) do Sra. Maria Naide Bezerra Da Silva, contendo 1 (uma) página;
6. Documento de identificação (CNH) do Sr. Sócrates Felix Bahia de Oliveira, contendo 1 (uma) página; e
7. Documento de Identificação do contador Sr. Ivo Pereira de Freitas Filho, contendo 1 (uma) página;

São Paulo, 20 de julho de 2021

Ivo Pereira de Freitas Filho  
(assinado digitalmente)

Este documento foi assinado digitalmente por Ivo Pereira de Freitas Filho  
Para verificar as assinaturas vá ao site www.brasil.br.gov.br/assinaturas com o código QR 6276-F729-B2BA-6760

Este documento foi assinado digitalmente por Ivo Pereira de Freitas Filho  
Para verificar as assinaturas vá ao site www.brasil.br.gov.br/assinaturas com o código QR 6276-F729-B2BA-6760



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesonline.sp.gov.br.



# PROCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/BC76-F729-BCBA-6760> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: BC76-F729-BCBA-6760



### Hash do Documento

84DC93D04293E7AEB62E63934482AD7C3692388BD504AA9E8AFD6C2E3E7F0CBB

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 31/08/2021 é(são) :

z Ivo Pereira de Freitas Filho (Signalário) - 095.030.798-02 em

31/08/2021 15:15 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



JUCESP  
Anexo I - Formulário de Subscrição

BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
CNPJ/ME n. 41.811.375/0001-19  
NIRE: 333.0033780-6

**Subscritor:** AMANDA REGINA MARTINS, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar, Centro, CEP 20040-001, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4 SSP/SP, com endereço eletrônico: [amartins@grupobrsec.com.br](mailto:amartins@grupobrsec.com.br).

**Ações Subscritas:** 22.550 (vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta) ações ordinárias.

**Valor Subscrito:** R\$ 22.550,00 (vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta reais).

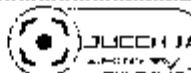
**Forma de Integralização:** As ações ordinárias são totalmente integralizadas mediante a capitalização de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital ("AFAC"), formalizado por meio do Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("Contrato de AFAC"), correspondente ao valor de R\$ 22.550,00 (vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta reais).

Rio de Janeiro/RJ, 09 de agosto de 2021.

  
AMANDA REGINA MARTINS

\* 1/3

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Empresas SA S/A - BR SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
NIRE: 333.0033780-6 - CNPJ/ME: 41.811.375/0001-19 - Data de protocolo: 16/08/2021  
Protocolo de Arquivamento em 16/08/2021, sob o NIRE: 333.0033780-6 e demais circunstâncias de acordo de  
autenticação:  
Autenticação: 219495683 - 31/08/2023 - 16:48:00 - 219495683 - 31/08/2023 - 16:48:00  
Para validar o documento, acesse <http://www.juceonline.sp.gov.br> e utilize o serviço de validação de dados, insira o nº de protocolo.



Pág. 1/3



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesonline.sp.gov.br](http://www.jucesonline.sp.gov.br).



JUCESP  
09 09 21

BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
CNPJ/ME n. 41.811.375/0001-19  
NIRE: 333.0033780-6


**Subscritor:** NATHALIA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, inscrita no CPF sob o nº 104.993.467-93 e portadora da OAB/RJ nº 169.315, com endereço profissional na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 9º andar, Centro, CEP 20040-100, com endereço eletrônico: [nalu.bgd@brsec.com.br](mailto:nalu.bgd@brsec.com.br).

**Ações Subscritas:** 22.550 (vinte e dois mil, quinhentas e cinquenta) ações ordinárias.

**Valor Subscrito:** R\$ 22.550,00 (vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta reais).

**Forma de Integralização:** As ações ordinárias são totalmente integralizadas mediante a capitalização de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital ("AFAC"), formalizado por meio do Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("Contrato de AFAC"), correspondente ao valor de R\$ 22.550,00 (vinte e dois mil, quinhentos e cinquenta reais).

Rio de Janeiro/RJ, 09 de agosto de 2021.

  
NATHALIA MACHADO LOUREIRO

6

Justiça Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
NIRE: 333.0033780-6 Data de registro: 09/09/2021  
CERTIFICADO DE REGISTRO Nº 0816316211-19 (4.767) e possui assinatura de termo de autenticação.  
Autenticação: F4A58D9D031A819E774E0278E7E8A2D043E1E919E2E6F61074511A1F  
Para validar o documento acesse o site: [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br) ou visualize diretamente no site: [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br)



Reg. 8/9

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).



## IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., NIRE 33.3.0033780-6, PROTOCOLO 00-2021/771266-5, ARQUIVADO EM 18/03/2021, SOB O NÚMERO (S) 00004375711, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.


CPF/CNPJ	Nome
023.697.007-00	FABIO MONTEIRO MARQUES

18 de agosto de 2021

**Bernardo Feijó Sampaio Berwanger**  
 Secretário Geral

1/1

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
 Registro: Nº 511 e AUTENTICADORA DE DOCUMENTOS S.A.  
 NIRE: 33.3.0033780-6 Data de publicação: 16/11/2021  
 PROTOCOLO: 00-2021/771266-5 e NOME: 00004375711 e Data de Arquivamento: 18/03/2021  
 Autenticado em 18/08/2023 às 10:00:00 por MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral.  
 Para validar o documento acesse <http://www.jucesonline.sp.gov.br>, informe o nº de protocolo.



pag. 2/2



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesonline.sp.gov.br](http://www.jucesonline.sp.gov.br).



# Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantis - SINREM



GOVERNO DO ESTADO  
RIO DE JANEIRO

Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

## CERTIDÃO SIMPLIFICADA

Certidão Simplificada para Sociedade por Ações e Cooperativa, inclusive filiais

Certificamos que as informações abaixo constam dos documentos arquivados nesta Junta Comercial e são vigentes na data da sua expedição

### Atos Arquivados:

CERTIFIQUE A EXISTÊNCIA DE TODOS OS ATOS ARQUIVADOS ATÉ A PRESENTE DATA:

04/05/2021 - 33301337806 - 015 - 10/05/2021 - 00304383519 - 017 - 24/06/2021 - 00004091054 - 201 - 24/06/2021 - 00004091136 - 201 -  
18/08/2021 - 00304375711 - 002 -

### Art. 1029 - Notificação de Retirada:

CPF/CNPJ:	XXXXXXXXXX KM	Participação no capital:	R\$ 0,00
Condição:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Data da Notificação:	xx/xx/xxxx

### Liquidante:

CPF/CNPJ:	XXXXXXXXXX-XX	Participação no Capital:	0,00
Condição:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		



Local, data  
Rio de Janeiro, 31 de Agosto de 2021

*Bernardo Foyó Sampaio Berninger*  
SECRETÁRIO-GERAL JUCEM/RJ

00-25017549693-1

Documento Assinado por meio digital, conforme MP 2200-2 de 24/08/2001, que institui a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil, em vigor conforme E.C nº32 de 11/09/2001 - Art.2º.

A.1.1. Fica instituída a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil para garantir autenticidade, integridade e validade jurídica de documentos em forma



Nº do Protocolo

00-2021/094842-6

JUCECERJA

Último arquivamento:

NIRE: 33.0033780-5

BR SEC - SEGURITIZADORA DE CREDITOS S.A

Bollet(s):

Hash: 6C9A809D-8A7D-404C-B4C7-8CDA3E007248

Orgão	Calculado	Pago
JUCA	600,00	610,00
DNAC	0,00	0,00

NRE (DA SEM) DE, DA FOLIA, QUANDO A SAIR DE FOR EMP OUTRA UN

33.3.0033780-6

tipo de ato

Sociedade anônima

Perfil Empresarial

Normal

Nome

**TERMO DE AUTENTICAÇÃO**

BR SEC - SEGURITIZADORA DE CREDITOS S.A

Código do Livro

Cód	Qtde.	Descrição do Ato / Evento
005	1	Ato de Assembleia Geral de Constituição / Sem Eventos (Empresa)
XX	XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX	XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX	XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX	XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CERTIFICO O DEFERIMENTO POR CORINTHO DE ARRUDA FALEAO FILHO, FERNANDO ANTONIO MARTINS E KELEN CRISTINA MUNES DE OLIVEIRA SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO:

NIRE / Arquivamento	CNPJ	Endereço / Endereço completo no exterior	Bairro	Município	Estado
33300337806	41.811.375/0001-19	Avenida Rio Branco 110	Centro	Rio de Janeiro	RJ
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX
XXXXXXXXXX	XX.XXX.XXX/XXXX-XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XX

Deferido em 04/05/2021 e arquivado em 04/05/2021

*[Handwritten Signature]*  
**Fernando Feijó Campelo Berninger**  
 SECRETÁRIO GERAL

Nº de Páginas	Caso Nº Paginas
26	1/1

Observação:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
 Arquivado: BR SEC - SEGURITIZADORA DE CREDITOS S.A.  
 NIRE: 33.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 02/04/2021  
 CERTIFICADO DE ARQUIVAMENTO de 04/05/2021 SOB O NOME: SEGURITIZADORA DE CREDITOS S.A.  
 Autenticado(s): 79454E02FE14F422F6F4005402274F8F720E540E6A5F8780F06A02AC  
 Para validade do documento e mais informações: www.jucec.org.br/servicos/validacao/autenticacao, informe o nº do protocolo.







BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO REALIZADA EM 16 DE MARÇO DE 2021

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 16 dias do mês de março do ano de 2021, às 10:00 (dez) horas, nas dependências da Companhia, localizada na cidade e Estado do Rio de Janeiro, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar, Centro, CEP 20040-001.

**PRESENCIA:** Reunidos em assembleia geral de constituição, os acionistas que representam a totalidade dos subscritores do capital social, devidamente qualificados a seguir: (i) AMANDA REGINA MARTINS, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4 SSP/SP ("Amanda Martins"); e (ii) NATHÁLIA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portador da OAB/RJ n. 169.315 ("Nathalia Machado"), tem entre si justo e contratado:

**MESA:** Presidente: Amanda Regina Martins;  
Secretário: Nathalia Machado Loureiro.


**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) constituição da Companhia;
- (ii) aprovação do Estatuto Social consolidado da Companhia, cujo teor constitui o Anexo II à presente;
- (iii) subscrição e integralização do capital social;
- (iv) eleição dos Membros do Conselho de Administração;
- (v) fixação da remuneração dos Membros do Conselho de Administração e Diretoria;
- (vi) determinação dos prazos das publicações; e,
- (vii) obtenção do Registro de Companhia Aberta na qualidade de emissora de valores mobiliários "categoria B".

**DELIBERAÇÕES:** Os acionistas, por unanimidade, aprovaram:

(i) **Constituição da Companhia.** A constituição da BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, conforme a Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores, mediante as cláusulas e condições descritas no Estatuto Social, Anexo II a este instrumento. Tendo sido verificadas todas as formalidades, a Sra. Presidente declarou constituída a BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. para todos os fins de direito.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
NIRE: 33.000.177-4 - Matrícula: 01-0021.094547-6 - Data de registro: 11/04/2021  
CERTIFICADO DE AUTENTICIDADE emitido em 08/08/2023 sob o NÚMERO 33710017896 e assinado eletronicamente do Teor do Instrumento.  
Autenticado por: 74544770757634027685005840114267170001401 CANAL COMPANHIA DE SECURITIZADORA S.A.  
Para validar o documento acesse: [www.jucespnet.sp.gov.br/portal/consultas/empresas/empresas](http://www.jucespnet.sp.gov.br/portal/consultas/empresas/empresas), informe o nº do protocolo.



pag. 03/26



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZADORA, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).

REUNIAO

09/09/2021

(ii) Estatuto Social Os acionistas subscritores assinaram o Estatuto Social da Companhia, nos termos do documento anexo à presente ata (Anexo II), declarando, assim, efetivamente constituída a Companhia.

(iii) Capital Social. Em ato contínuo, a Amanda Martins subscrive o capital social da Companhia, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e Nathalia Machado subscrive o capital social da Companhia, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conforme o Boletim de Subscrição que integram a presente ata como Anexo L. O capital social será de R\$ 1.000,00 (mil reais), dividido em dividido em 1.000 (mil) ações, de valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrito e a ser integralizado até 30 de dezembro de 2021, em moeda corrente nacional. A importância de R\$ 100,00 (cem reais) representando 10% (dez por cento) do capital social da Companhia será integralizado em dinheiro depositado em conta vinculada no Banco do Brasil S.A., nos termos dos artigos 80, inciso III, e 81 da Lei n.º 6.404/76.

(iv) Eleição dos Membros do Conselho de Administração. Foram eleitas, para atuarem como membros do Conselho de Administração da Companhia, com mandato de 03 (três) anos:

a. ROSEMARY GARCIA MARTINS, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade n. 11.895.833-1, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o n. 277.964.488-56;


b. MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA, brasileira, viúva, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade n.º 55.908.447-X, expedida pelo SSP-CE, inscrita no CPF sob o n.º 040.733.748-26, a qual será Vice-Presidente do Conselho de Administração; e

c. NATHALLA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portador da OAB/RJ n. 169.315, a qual será Presidente do Conselho de Administração.

As Conselheiras ora eleitas declaram não estar impedidas por lei especial, ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente o acesso a cargos públicos. A posse das Conselheiras ora eleitas está condicionada a assinatura do termo de posse, lavrados no Livro de Registro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia.

2

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Empresa: BR 860 - BRUNO BOTELHO DE FREITAS S.A.  
NIRE: 035.002.378-E Protocolo: 01-2021-084841-E Data de publicação: 02/09/2021  
CERTIFICADO DE APROVAÇÃO em 04/01/2021 SOB O N.º 03300307905 e demais constantes do termo de autenticação.  
Autenticação: 7649e37e37e049e2cfes0048e62146c77b7f7e4d46a9f9d4556a023ac  
Para validar o documento acesse <http://www.jucecsp.org.br/consultas/consultas-digital>, informe o n.º de publicação.



Doc. 04/26



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCECSP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).



(v) Remuneração dos Conselheiros e Diretores. Fixar a remuneração para os membros do Conselho de Administração o limite máximo global anual de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) e dos Diretores no limite máximo global anual de R\$ 420.000,00 (cento e vinte mil reais);



(vi) Publicação. Os acionistas subscritores definiram que as publicações da Companhia serão feitas no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e em jornal de grande circulação;

(vii) Registro de Companhia Aberta. Foi aprovada a obtenção pela Companhia do registro de Companhia Aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM na categoria B, nos termos da Instrução CVM 480/09.

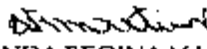

**ENCERRAMENTO, LAVATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

Rio de Janeiro, 16 de março de 2021.

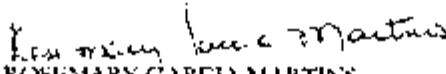
MESA:

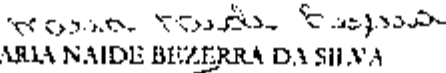
 AMANDA REGINA MARTINS Presidente	 NATHALLA MACHADO LOUREIRO Secretária
--	--


Acionistas Subscritoras:

 AMANDA REGINA MARTINS	 NATHALLA MACHADO LOUREIRO
---	---

Conselheiras Eleitas:

  
ROSEMARY GARCIA MARTINS


  
MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA

  
NATHALLA MACHADO LOUREIRO

Visto do advogado:



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
 Empresa SA PER - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.  
 NIRE: 33.00018468-0/0001104652-4 Data de publicação: 09/09/2021  
 CREDENCIADA E AUTORIZADA em 04/09/2021 SOB o NOME JURÍDICO e demais constantes no Livro de  
 AUTENTICAÇÃO:  
 Autenticação: PROTOCOLO 219495683/2023 em 31/08/2023 POR MARIA CRISTINA FREI - SECRETARIA GERAL  
 Para validar e consultar acesse: <http://www.jucespnet.sp.gov.br> ou via aplicativo digital, informe o nº da protocolo.


**JUCESP**  
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
 pag. 05/26



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucespnet.sp.gov.br.

# TESTEMUNHAS

NATALIA KLACHADO LUIZ FREI - OAB/RJ nº 109.315

## Testemunhas

1. Roberto L. Vago  
Nome: Roberto L. Vago  
RG nº: 131367286 Datran/RJ  
CPF nº: 107.193.637-14

2. José Felipe Júnior  
Nome: José Felipe Júnior  
RG nº: RG: 6418:875 DS 2194/BA  
CPF nº: CPF: 996.617.725-68

78

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Registro: BR 970 - 0070271240004 DE INSTRUTOS S.A.  
NIRE: 331.0033786-8 Protocolo: 00-2021-094962-6 Data de protocolo: 12/04/2021  
SANTILÓG O ANEXO 000000 em 04/08/2023 SOB O NOME: 33100337866 e demais constantes no corpo de  
autenticação:  
Autenticação: 7948e376177p04962176f60155403174e6f7201954p; 6A973E7F26651AD23AC  
Para validar o documento acesse <https://www.jucespnet.sp.gov.br/servicos/validacao/digital>, informe o nº de protocolo.



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).

JUCESP  
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Subscritor: AMANDA REGINA MARTINS, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.553.047-4 SSP/SP.

Ações Subscritas: 500 (quinhentas) ações ordinárias.

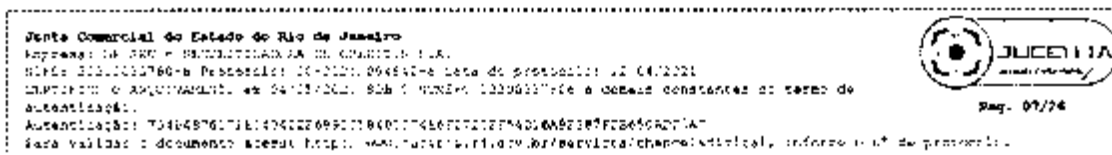
Valor Subscrito: R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Forma de Integralização: As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e o saldo remanescente de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) até 30 de dezembro de 2021.

Forma de Integralização: As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro em conta vinculada no Banco do Brasil S.A., nos termos dos artigos 80, inciso III, e 81 da Lei no 6.404/76, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do preço de emissão das ações subscritas, portanto, de R\$ 50,00 (cinquenta reais). O saldo a integralizar, no valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), será realizado até 30 de dezembro de 2021, mediante transferência eletrônica bancária, para a conta corrente de titularidade da Companhia.

São Paulo/SP, 16 de março de 2021.

  
AMANDA REGINA MARTINS



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucespnet.sp.gov.br.

**BR SEC**  
**DO BRASIL**  
**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

**BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

**Subscritor:** NATHALIA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portador da OAB/RJ n. 169.315.


**Ações Subscritas:** 5000 (quinzentas) ações ordinárias.

**Valor Subscrito:** R\$ 500,00 (quinhentos reais).

**Forma de Integralização:** As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e o saldo remanescente de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) até 30 de dezembro de 2021.

**Forma de Integralização:** As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro em conta vinculada no Banco do Brasil S.A., nos termos dos artigos 80, inciso III, e 81 da Lei no 6.404/76, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do preço de emissão das ações subscritas, portanto, de R\$ 50,00 (cinquenta reais). O saldo a integralizar, no valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), será realizado até 30 de dezembro de 2021, mediante transferência eletrônica bancária, para a conta corrente de titularidade da Companhia.

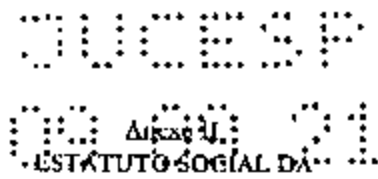
São Paulo/SP, 16 de março de 2021.

  
NATHALIA MACHADO LOUREIRO

Junta Comercial do Estado de São Paulo  
Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
NIRE: 325.0337506 Protocolo: 00\*001/0948026 Data do protocolo: 12/04/2021  
CERTIFICADO DE AQUISIÇÃO de 04/01/2021 SOB O NOME 3332017816 e demais constantes do termo de autenticação;  
Autenticação: 7542471077E949477F7E52058405274E5F727FF54D16A9F37E20B650A021A1  
Para validar o documento acesse: [http://www.jucec.sp.gov.br/validar/validar\\_documento.asp](http://www.jucec.sp.gov.br/validar/validar_documento.asp), informe o nº do protocolo.



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesonline.sp.gov.br](http://www.jucesonline.sp.gov.br).



**BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

**CAPÍTULO I**  
**DA DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE**  
**DURAÇÃO E OBJETO.**

Artigo 1º - BR SEC - Securitizadora de Créditos S.A. é uma sociedade por ações regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores (a "Lei das Sociedades por Ações") e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.


Artigo 2º - A Companhia tem sua sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar, Centro, CEP 20040-001, local onde funcionará o seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- (ii) aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;
- (iii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- (iv) gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) a emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (vi) atuação como agente fiduciário de Letras Imobiliárias Garantidas, usando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;
- (vii) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis

*Handwritten signature and initials.*

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Inscrição: 04.570 e 8 - INSTITUIÇÃO DA PA. Nº 0000108 - PA.  
NIRE: 33.000761-6 Registro de 07-2021 045642-8 Data de publicação: 07/04/2021  
CERTIFICADO E ANOVIAMENTO em 04/10/2023 SOB O NOME: 33000761-6 e dados constantes de termo de autenticação.  
Autenticação: 70404E7E07FE049420F0E01A641070A070207F0C6B4690E7F06E0A021AC  
Para validar o documento acesse: <http://www.jucesponline.sp.gov.br/servicos/validadordigital/>, informe o nº de protocolo.



Pág. 09/25

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).

# ARTIGO 3

do Agronegócio, Cédulas de Crédito Imobiliário ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;

- (vii) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (viii) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- (ix) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;
- (x) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;
- (xi) prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia;
- (xii) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e
- (xiii) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

Artigo 4. O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

## CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5. O capital social totalmente subscrito e a ser integralizado até 30 de dezembro de 2021 é de R\$ 1.000,00 (um real), representado por 1.000 (mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificado de ações, que poderão ser agrupados em títulos múltiplos, quando emitidos.

Artigo 7. A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro Empresa: 06.810 - REGISTRADORA DE TÍTULOS S.A. NIRE: 321.9130760-6 Protocolo: 00-2501/204840-6 Data de protocolo: 12/04/2021 CERTIFICADO DE ARQUIVAMENTO em 04-09-2021 SOB O NÚMERO 10100137606 e depois consequente de todos os autenticações. Autenticação: 70ef457e177e2c4e22c609ac39a07a7e66fc720f63d1ca9f307f2e65cad23ac Para validade e documento acesse <a href="https://www.jucesonline.sp.gov.br/servicos/consultadigital">https://www.jucesonline.sp.gov.br/servicos/consultadigital</a> , informe o nº de protocolo.	 Pag. 10/28
--	----------------

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesonline.sp.gov.br](http://www.jucesonline.sp.gov.br).

Artigo 8º Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia autorizar a opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral

CAPÍTULO III  
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 9º Compete a qualquer Diretor convocar Assembleia Geral da Companhia, com prazo de antecedência de 15 (quinze) dias em primeira convocação e de 8 (oito) dias em segunda convocação.

1º A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 10º A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 11º Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no §2º do Artigo 12 do presente Estatuto.

Artigo 12º A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

1º O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

2º O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48

Handwritten signature and number 8.

Junta Comercial do Estado de São Paulo  
Empresa: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.  
NIRE: 3301112710 - Inscrição: 16-0711-07402-4 Data de registro: 09/09/2021  
CERTIFICADO DE AUTENTICIDADE em 31/08/2023 SOB O NOME: MARIA CRISTINA FREI e possui o número de protocolo: 219495683  
Autenticação: 15484570375E154225609201641174E6F277FF4D16A9E57E2DUNRAC0A7  
Para validar o documento acesse <http://www.jucecsp.sp.gov.br/seguranca/chape/jucspdigital>, insira o nº do protocolo.



40

(quarenta e cinco) horas de sua existência para a realização da Assembleia Geral.

21º A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito de voto e, em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

**Artigo 13.** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo de acionistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos votos, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia previrem *quorum* maior de aprovação.

#### CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 14.** A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

21º Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

22º Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia.

**Artigo 15.** A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia e da Diretoria. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global.

#### CAPÍTULO V CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

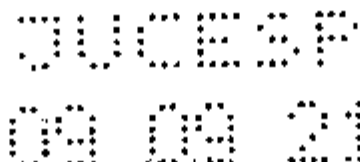
**Artigo 16.** O Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros efetivos, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

*Maria Cristina Frei*

<p>Junta Comercial do Estado do São Paulo Empresa: PP SET - SEGURITIZADORA DE CREDITOS S.A. NIRE: 333.0033780-6 Endereço: 96-271, TRAIKAZ-6 Data do protocolo: 12/04/2021 CERTIFICADO AUTENTICANTE Nº 04700-2191 508 O NÚMERO 3330037806 e demais constantes do termo de autenticação. Autenticação: 794945760FF145422F6895D5842327426F1221PP340:NAKQ-7FC66A0D71A1 Para validar o documento acesse <a href="https://www.jucesonline.sp.gov.br/servicos/validar_documento">https://www.jucesonline.sp.gov.br/servicos/validar_documento</a>, insira o nº do protocolo.</p>	<p>JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo Pag. 12/26</p>
---	---

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesonline.sp.gov.br](http://www.jucesonline.sp.gov.br).





**Artigo 12.** Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

**Artigo 16.** O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado por qualquer de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama ou fac-símile, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

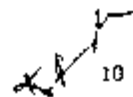
**1º** As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

**2º** É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 19, abaixo.


**3º** Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 19, abaixo.

**Artigo 19.** O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

**1º** Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

 10

Junta Comercial do Estado de São Paulo  
Emprego de CEC - REGISTRO DA EMPLACADA DE 09/09/2021  
NIRE 35300576535 Protocolo: 21-2021-064526 Data de protocolo: 12/04/2021  
UNIFORME E AMPLIAMENTO de 04/05/2021 028 e NÚMERO 122002763 e demais constantes do termo de autenticação:  
Autenticação: 754E5E7637230941277A6001A0170F4127274020A6200F030F00000A01  
Para validar o documento acesse <http://www.juce.sp.gov.br/portal/validacao/validacao.html>, informe o nº de protocolo.



Pág. 13/28

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).

# Artigo 20

## Artigo 21

20. No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

**Artigo 20.** O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

**Artigo 21.** As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria simples dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

**Artigo 22.** Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir a Diretoria da Companhia e fixar-lhe as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) escolher e destituir os auditores independentes.

## CAPÍTULO VI DIRETORIA

**Artigo 23.** A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) Diretores, residentes no país, Acionistas ou não, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo um deles designado (i) Diretor de Relações com Investidores, (ii) Diretor de *Compliance*, e os demais (iii) Diretor sem Designação Específica; todos com mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

**Parágrafo Único.** Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a maioria de votos para a sua eleição.

**Artigo 24.** Em caso de vacância definitiva no cargo de Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

*M*  
*AS* 11

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Empresa: CN LAC V INTELIGENCIAS DE CREDITO S.A.  
NIRE: 3316316211-00-000010-00-2021-094641-8 Data de protocolo: 12/04/2021  
CERTIFICADO ASSINADO em 04/01/2023 sob o número 219495683 e demais conteúdos de termo de autenticação de  
Autenticação: 16454974275E1494299689203B43214X6F207FF54D1A69F4\*7286\*3ADE3AC  
Para validar o documento acesse <https://www.jucespnet.jucisfz.jucj.br/validar/termosdeautenticacao>, informe o nº de protocolo.

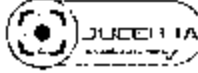
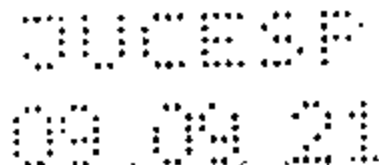


Fig. 14/28

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).



Artigo 25. Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 26. Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.


Artigo 27. A Companhia deverá ser representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante órgãos reguladores, instituições financeiras, demais agentes de mercado e terceiros em geral: (i) isoladamente pelo Diretor de Compliance ou Diretor de Relações com Investidores; ou, (ii) por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos, expresse e especial, limitado no tempo.

§1º. A Companhia poderá ser representada isoladamente pelo Diretor de Compliance, pelo Diretor de Relações com Investidores ou por um único procurador com poderes especiais para praticar atos referentes à emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários frente à Comissão de Valores Mobiliários - CVM e depositários centrais, bem como para constituição de garantias em favor da Companhia e na assinatura de toda e qualquer documentação relacionada às emissões da Companhia, abrangendo, mas não se restringindo, termos de securitização de créditos imobiliários e/ou do agronegócio, contratos de cessão de créditos, contratos de prestação de serviços, escrituras de emissão de cédulas de crédito imobiliário, contratos de distribuição e coordenação de ofertas pública, declarações, notificações e quaisquer outros documentos relacionados ao lastro.

§2º. A Companhia será obrigatoriamente representada pela assinatura em conjunto do Diretor de Compliance e Diretor de Relações com Investidores para os seguintes atos: (i) a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; (ii) a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; (iii) a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R\$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; (iv) concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

12

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
 JUCERJ - SEGURITIZADORA DE CREDITOS S.A.  
 NIRE: 106403740-0 - Protocolo: 104201-08/2023 Data de registro: 14/08/2023  
 CERTIFICADO DE REGISTRAMENTO DE 09/09/2021 SOB O NÚMERO 0816316211 e demais documentos de forma ou  
 substância:  
 Autenticação: 043467627PRT4402468P0V61107185F0705FL406A85F8PFF0802AD0AT  
 Para validar o documento acesse: [https://www.jucespnet.sp.gov.br/validar\\_documento\\_documento.asp](https://www.jucespnet.sp.gov.br/validar_documento_documento.asp) ou informe o nº de protocolo.



Pág. 15/25



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).

# PROCURAÇÃO

§3º Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada pelo Diretor de Compliance ou pelo Diretor de Relações com Investidores isoladamente, ou por um procurador com poderes especiais, o qual agirá nos limites de seus mandatos.

**Artigo 28.** Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada pela assinatura em conjunto do Diretor de Compliance e do Diretor de Relações com Investidores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, terão prazo máximo de 1 (um) ano e vedarão o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

**Artigo 29.** É vedado à Diretoria e aos procuradores da Companhia obrigar a em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

## CAPÍTULO VII CONSELHO FISCAL

**Artigo 30.** O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia geral em que for requerido o seu funcionamento.

§1º Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§2º As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

## CAPÍTULO VIII EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

**Artigo 31.** O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes, as quais compreenderão a proposta de destinação do lucro do exercício.

**Artigo 32.** Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo, ajustado

13

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Empresa: BR SBC - SEGURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
NIRE: 33300576535 Protocolo: 09-2023/14642-6 Data de protocolo: 11/04/2023  
CERTIFICADO DE ARQUIVAMENTO em 04/07/2023 SOB O NÚMERO 32300557106 e demais constantes do termo de arquivamento.  
Autenticação: 754646762715104427165420514031748E2D1019E36A7F809E7F8A4DC1AC  
Para VALIDAR o documento acesse o site: [www.jucesp.br/jucsp/validar](http://www.jucesp.br/jucsp/validar) ou [www.jucsp.br/jucsp/validar](http://www.jucsp.br/jucsp/validar), informe o nº de protocolo.



Pag. 13/25

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).

na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, substituindo, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

21º Atribuir-se-á à Reserva para Investimentos, que não excederá a 80% (oitenta por cento) do Capital Social subscrito, importância não inferior a 5% (cinco por cento) e não superior a 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive através da subscrição de aumentos de capital, ou a criação de novos empreendimentos.

22º O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

Artigo 33. Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Artigo 34. A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei.

21º Ainda por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser declarados dividendos intermediários, à sua conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para Investimentos a que se refere o § 1º do Artigo 32.

22º Também, mediante decisão da Assembleia Geral, os dividendos ou dividendos intermediários poderão ser pagos a título de juros sobre o capital social.

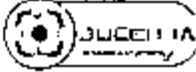
23º Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

CAPÍTULO IX  
LIQUIDAÇÃO

Artigo 35. A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

Handwritten signature and date: 31/08/2023

Junta Comercial do Estado de São Paulo  
 Empresa: BR SET - SEGURITIZADORA DE CREDITO S.A.  
 NIRE: 080101770-6 Emissão: 09-09-2021 09:49:06 Data de publicação: 02-09-2021  
 CERTIFICADO AUTENTICAMENTE em 04-09-2023 08:53:08. Endereço: 1506-0000, Rua de  
 Autenticação: 7F4F4E7C07E1434226990184. 07/08/2023 10:00:00  
 Para mais detalhes consulte: [http://www.jucespnet.sp.gov.br/servicos/consultas/consultas\\_autenticacao.asp](http://www.jucespnet.sp.gov.br/servicos/consultas/consultas_autenticacao.asp), utilize o nº de produção.



Pag. 17/26



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).

# ARTIGO

§1º A Assembleia Geral, se assim for requerido, poderá, durante a liquidação, caber-lhe nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

§2º A Assembleia Geral, se assim solicitarem acionistas que representem o número fixado em lei, elegerá o Conselho Fiscal, para o período da liquidação.

## CAPÍTULO X SOLUÇÃO DE CONFLITOS

**Artigo 36.** A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

**Artigo 37.** A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem da Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

§1º A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

§2º Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(is) pelos respectivos custos de tradução.

§3º A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros da Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos (2) (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pela Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem.

§4º O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

15

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.  
NIRE: 339.0003780-6 (Protocolo: 01-2021/044942-8 Data de protocolo: 12/04/2021)  
CERTIFICADO DE AUTENTICIDADE em 04/10/2023: SÍN D NUNER: 3000037806 e Data de assinatura do texto de autenticação:  
Autenticação: 794ba0627f0c04472f1b0c0548037426f721ff54216a9f187f0c659a20ac  
Para Validar e Assinar: Acesse <http://www.juceonline.sp.gov.br/servicos/validacaoassina>, informe o nº de protocolo.



Pág. 10/26

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesonline.sp.gov.br](http://www.jucesonline.sp.gov.br).

# JUCESP

## 09 09 21

25º. Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

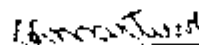
26º. A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

27º. Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

### CAPÍTULO XI FÓRO

Artigo 38. Observado o disposto no Capítulo VIII, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

São Paulo, 16 de março de 2021.

  
Amanda Regina Martins - Presidente

  
Nathalia Machado Laureiro – Secretária

Visto do advogado:

  
16

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Avenida BR 367 - 1ª ETAPADA DE PARQUE DAS  
NIPS: 150.003278-6 Inscrição: 06-2001 034147-6 Data do protocolo: 17/14/2021

DEPT. FUND. E ANUACAMP. de 14/05/2021. S. B. NÚMERO 22201227005 e demais constantes do texto de autenticação.

A autenticação é realizada pelo sistema de autenticação digital da JUCESP.

Para validar o documento acesse o site: [www.juceonline.com.br/validar](http://www.juceonline.com.br/validar), informe o nº de protocolo.



Reg. 19/16

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesonline.sp.gov.br](http://www.jucesonline.sp.gov.br).

42300

10 00 00


NATHALIA MACHADO LOUREIRO OAB/RJ no. 169.315

Testemunhas:

1. *Roberta L. Vega*  
Nome: Roberta L. Vega  
RG nº: 131167284 Detran/RJ  
CPF nº: 107.199.837-14

2. *José Felipe Junior*  
Nome: José Felipe Junior  
RG nº: RG: 66481835 09 IPRM/BA  
CPF nº: CPF: 906.617.775-68

*[Handwritten signature]* 17

<p>Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro Empresas: SP SEC = SUBSIDIÁRIA DE CREDITIS S.A. NIRE: 131.0131700-6 Protocolo: 69-2021-09464166 Data de protocolo: 12/09/2021 CERTIFICADO DE AQUISICÃO em 04.05.2021 SOB O NOME: 1310131706 e demais constantes no texto de autenticação. Autenticação: 1696496173f4e6229e6f60f96c77027f74d744f10720650a23ac Para validar o documento acesse o site: <a href="http://www.jucespnet.rj.gov.br">www.jucespnet.rj.gov.br</a> ou o endereço eletrônico: <a href="mailto:jucesp@jucespnet.rj.gov.br">jucesp@jucespnet.rj.gov.br</a></p>	 <p><b>JUCESP</b> Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro</p> <p>Pág. 20/26</p>
---	--



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).

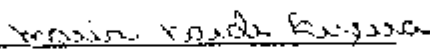


JUCESP  
09 09 21

TERMO DE POSSE

MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA, brasileira, viúva, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1000, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-088, portadora da carteira de identidade nº 55.968.447-X, expedida pelo SSP-CE, inscrita na CNF sob o nº 040.733.748-26, foi eleita e toma posse, para atuar como vice-presidente do Conselho de Administração da BR SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com seu CNPJ/ME em fase de obtenção, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110, 9º andar Centro, CEP 20040-001 ("Companhia"), com mandato unificado de 03 (três) anos a contar da presente data, conforme deliberado na Assembleia Geral de Constituição da Companhia realizada nesta data.

São Paulo, 16 de março de 2021.

  
MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
Empresa: BR SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
NIRE: 28.0001794-6 Protocolo: 07-1070 196642-0 Data de protocolo: 10/03/2021  
CERTIFICADO DE AUTENTICIDADE em 04/11/2023 Sob o NOME: 0001047806 e papel conexas de termo de autenticação.  
Autenticação: 1964976270-4942261-0 ANEXO 04/11/2023 07:55:41 (CABEÇA) 196642-0  
Para validar o documento acesse [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br) (mediante conexão digital) Informe o nº do protocolo.



Pág. 23/26

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).


9230UC  
12 00 00

TERMO DE POSSE

NATHALIA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portadora da OAB/RJ n. 169.315, foi eleita e toma posse, para atuar como Presidente do Conselho de Administração da BR SIC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com seu CNPJ/ME em fase de obtenção, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar Centro, CEP 20040-001 ("Companhia"), com mandato unificado de 03 (três) anos a contar da presente data, conforme deliberado na Assembleia Geral de Constituição da Companhia realizada nesta data.

São Paulo, 16 de março de 2021.

  
NATHALIA MACHADO LOUREIRO

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro Empresas BR SIC - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A. NIRE: 333.9031763-6 Inscrição: 202121 01484248 Data do protocolo: 12/04/2021 CERTIFICADO DE AQUISICÃO em 04/05/2021 SOB o CNPJ: 3332197856 e demais constantes do text. de autenticação. Autenticação: 754P47407FE7A6421F68470A403174E3F9207F4216A2F087F06A04014F Para validar o documento acesse: <a href="http://www.jucespnet.sp.gov.br/servicos/comerciais/validar">http://www.jucespnet.sp.gov.br/servicos/comerciais/validar</a> , informe o nº de protocolo.	 Pag. 22/26
--	---

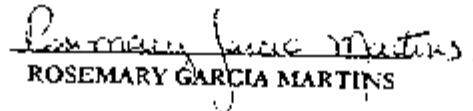
Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).

JUCESP  
09 09 21

TERMO DE POSSE

ROSEMARY GARCIA MARTINS, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade n. 11.895.833-1, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o n. 277.964.488-56, foi eleita e toma posse, para atuar como membro do Conselho de Administração da BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com seu CNPJ/ME em fase de obtenção, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar Centro, CEP 20040-001 ("Companhia"), com mandato unificado de 03 (três) anos a contar da presente data, conforme deliberado na Assembleia Geral de Constituição da Companhia realizada nesta data.

São Paulo, 16 de março de 2021.

  
ROSEMARY GARCIA MARTINS

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 00167537914 - Apresentação: Conselho Diretivo Data de publicação: 09/09/2021

CERTIFICADO DE ASSUNTAMENTO em 09/09/2021 SOB O NÚMERO 0816316211 da Junta Comercial do termo de

autenticação:

Autenticação: 29104870272646421063005413374627205F101E45F07F0E10AD10C

Para validar o documento acesse [www.juceonline.sp.gov.br](http://www.juceonline.sp.gov.br) ou consulte a Junta Comercial, indique o nº de protocolo.



Pág. 13/16

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesonline.sp.gov.br](http://www.jucesonline.sp.gov.br).

923000  
15 00 00

BRASIL - BANCO DO BRASIL - 1004190  
40211640  
COMPANHIA DE DEPOSITO EM DOLAR CORRENTE  
EM DINHEIRO

COMPANHIA DE DEPOSITO EM DOLAR CORRENTE  
RESCISAO 15172  
DATA 05/08/2023  
VALOR DOCUMENTO 48.101.104,100  
VALOR DINHEIRO 57,00  
VALOR TOTAL 57,00  
NR. AUTENTICACAO F. 220.305.210.497,000  
LIGA NUMEROS 0800 0111111111111111  
(EM REAIS INFLACIONADOS)

BRASIL - BANCO DO BRASIL - 1004190  
40211640  
COMPANHIA DE DEPOSITO EM DOLAR CORRENTE  
EM DINHEIRO

COMPANHIA DE DEPOSITO EM DOLAR CORRENTE  
RESCISAO 15172  
DATA 05/08/2023  
VALOR DOCUMENTO 48.101.104,100  
VALOR DINHEIRO 57,00  
VALOR TOTAL 57,00  
NR. AUTENTICACAO F. 220.305.210.497,000  
LIGA NUMEROS 0800 0111111111111111  
(EM REAIS INFLACIONADOS)

Junta Comercial do Estado de São Paulo

Registro: BR-REC - SFT-REITIFICADORA DE CREDITOS S.A.

Nº: 335.5033769-6 Instância: 404371-074649-6 Data do protocolo: 12/04/2022

CERTIFICADO DE AUTENTICACAO em 31/08/2023 SOB O Nº 2119495683 e demais constantes no texto do

autenticacao.

Autenticacao: 7944826118E749422F08EDC084C317A26F101554026A0F187070E1A202AT

Para validar o documento acesse [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br) ou [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br) e digite o nº de protocolo.



Pág. 26/26

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

PROTÓCOLO REDESIM  
 RJP2100077783

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (linha ou denominação) BR SEC - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ 12.123.456
---	---------------------------------------

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

101 Inscrição de primeiro estabelecimento  
 Quadro de Sócios e Administradores - QSA

Número de Controle: R-932645530 - 00043098763825

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

FCPJ  QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO
------------------	-----------------

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

<input checked="" type="checkbox"/> Responsável	<input type="checkbox"/> Preposto
NOME AMANDA REGINA MARTINS	CPF 430.987.838-25
LOCAL E DATA	ASSINATURA (com firma reconhecida)

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO

07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO DA UNIDADE CADASTRADORA

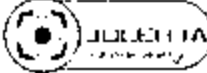
Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro  
 Endereço: LP SEC - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.  
 NIRE: 309.0038781-6 | Cnpj: 20.020.964-4 | Site: br.portalcnpj.com.br/949700

CERTIFICADO AUTENTICADO em 04/08/2023 às 15:00:00 e demais constantes em termo de autenticação.

Autenticação: 7945487677E20454070F301E4114F01113E40C9A9B7F05E9A0A02

Esta validação é possível através do site [www.jucecnpj.com.br](http://www.jucecnpj.com.br) ou [gov.br/portalcnpjcombr/validacao](http://gov.br/portalcnpjcombr/validacao), informe o nº de protocolo.



Reg. 25/26



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).



REGISTRO

REGISTRO

IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES



CERTIFICO QUE O ATO DA BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., NIRE 33.3.0033780-6, PROTOCOLO 00-2021/094842-6, ARQUIVADO EM 04/05/2021, SOB O NÚMERO (5) 33300337806, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.


CPF/CNPJ	Nome
023.687.007-00	FABIO MONTEIRO MARQUES

04 de maio de 2021.

Bernardo Feijó Sampaio Berwanger  
Secretário Geral

1/1

Junta Comercial do Estado de São Paulo  
Registro: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
NIRE: 33.3.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data de registro: 12/04/2021  
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 sob o número 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.  
Autenticação: 78444816J1FKD6542ZFAP9DM W41107454F2720FF54D16A9F387E08E5A42D3A1  
Para validar o documento acesse <http://www.jucesp.sp.gov.br/secretaria/validar/digital>, informe o nº do processo.



Pag. 26/26



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesp.sp.gov.br](http://www.jucesp.sp.gov.br).

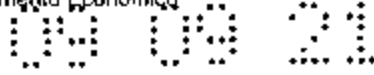


09/09/21

**Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes**

Nº CONTROLE NA INTERNET 029868162-6		NIRE SEDE		NOME EMPRESARIAL BR SEC - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.		
NOME DO INTEGRANTE ROSEMARY GARCIA MARTINS						IDENTIFICAÇÃO 277.964.488-56
CNPJ Sem C.N.P.J	RG/RNE 118895833	DIGITO 1	DATA DE EXPEDIÇÃO 22/02/2014	ORÇAO EMISSOR SSP	UF SP	NACIONALIDADE Brasileira
COR OU RAÇA Não Declarada						
LOGRADOURO (Rua, av, etc) Avenida Presidente Juscelino Kubitschek					NÚMERO 1600	
COMPLEMENTO CJ.142		BAIRRO/DISTRITO Vila Nova Conceição				CEP 04543-000
MUNICÍPIO São Paulo					UF SP	PAIS Brasil
TIPO DE OPERAÇÃO Administração		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física		USO DA FOLHA		
PARTICIPAÇÃO						
CARGOS Conselheiro Administrativo (remetida) Início do Mandato: 04/05/2021 Término do Mandato: 30/04/2023						
REPRESENTAÇÃO NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).

**Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes**

Nº CONTROLE NA INTERNET 029868162-5		NIRE SEOE		NOME EMPRESARIAL BR SEC - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.		
NOME DO INTEGRANTE MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA						IDENTIFICAÇÃO 040.733.748-28
CPF Sem C.N.P.J.	RG/RNE 55308447	DIGITO X	DATA DE EXPEDIÇÃO 20/07/2021	ORGAO EMISSOR SSP	UF CE	NACIONALIDADE Brasileira
COR OU RAÇA Não Declarada						
LOGRADOURO (rua, av, etc) Avenida Presidente Juscelino Kubitschek						NUMERO 1600
COMPLEMENTO CJ.142		BAIRRO/DISTRITO Vila Nova Conceição				CEP 04543-000
MUNICIPIO São Paulo					UF SP	PAIS Brasil
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA	
PARTICIPAÇÃO						
CARGOS Conselheiro Administrativo (Entrada) Início do Mandato 04/05/2021 Termo do Mandato 30/04/2023						
REPRESENTAÇÃO NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						





09/09/21

**Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes**

Nº CONTRÔLE NA INTERNET 029868162-5		NIRE SEOE		NOME EMPRESARIAL BR SEC - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.			
NOME DO INTEGRANTE NATHALIA MACHADO LOUREIRO						IDENTIFICAÇÃO 104.993.667-93	
CPF Sem C.N.P.J.	RG/RNE 169315	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO 14/07/2015	ORGÃO EMISSOR DA6	UF RJ	NACIONALIDADE Brasileira	
COR OU RAÇA Não Declarada							
LOGRADOURO (rua, av., etc) Avenida Presidente Juscelino Kubitschek						NÚMERO 1500	
COMPLEMENTO CJ.142		BAIRRO/DISTRITO Vila Nova Conceição				CEP 04543-000	
MUNICÍPIO São Paulo					UF SP	PAÍS Brasil	
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA		
PARTICIPAÇÃO							
CARGOS							
Conselheiro Administrativo (entrada)			Início do Mandato:	04/05/2021	Término do Mandato: 30/04/2023		
Diretor (empírico)			Início do Mandato:	04/05/2021	Término do Mandato: 30/04/2023		
REPRESENTADOS NENHUM							
DADOS COMPLEMENTARES							



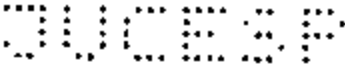
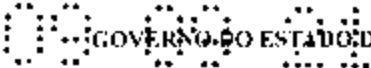
09 09 21

**Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes**

Nº CONTROLE NA INTERNET 029868162-5		N.RE SEDE		NOME EMPRESARIAL BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.			
NOME DO INTEGRANTE AMANDA REGINA MARTINS						IDENTIFICAÇÃO 430.987.638-25	
CNPJ Sem C.N.P.J.	RG/RNE 36853047	DIGITO 4	DATA DE EXPECÇÃO 22/02/2014	ORGAO EMISSOR SSP	UF SP	NACIONALIDADE Brasileira	
COR OU RAÇA Não Declarada							
LOGRADOURO (Rua av. etc) Avenida Presidente Juscelino Kubitschek						NUMERO 1600	
COMPLEMENTO CJ.142		BARRIO-DISTRITO Vila Nova Conceicao				CEP 04543-000	
MUNICIPIO São Paulo					UF SP	PAIS Brasil	
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA		
PARTICIPAÇÃO							
CARGOS Diretor (entrada) Início do Mandato: 16/03/2021 Tempo do Mandato: 30/04/2023							
REPRESENTAÇÃO NINGUM							
DADOS COMPLEMENTARES							

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



  
 10.170.74.133/formular\_0anaf\_se/default.aspx  
  
**JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA**

**PROTOCOLO: 0.816.316/21-1**

**Relatório da Análise Prévia**

☉ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934-94 - art 40 § 1º

**DBE (Documento Básico de Entrada)**

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
04	O endereço de e-mail informado corresponde ao teor da ata apresentada a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
05	O nome empresarial informado na ECPI, para eventos de constituição, inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, acentos e outros caracteres especiais (símbolos)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
06	O nome empresarial no requerimento de empresa corresponde ao nome da empresa? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
08	O capital informado na ECPI corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNAL informado? (Resalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
10	O DBE está assinado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o socio com poderes de administração ou administrador indicado pelos socios por meio de contrato social, ressalta-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ, poderá iniciar o processo de empresa e outorgar procuração eletrônica a terceiros, socios ou não (desde que estes possuam certificado digital), procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração - pessoa física responsável perante o CNPJ - Portaria 06.2013 - JUCESP)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11	O endereço informado no DDE está em consonância com o endereço informado no ato de arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12	DBE por dependência a(s) Prática(s)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

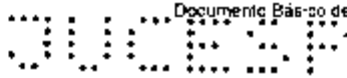
**Outras exigências a especificar (DBE):**

**Análise Prévia**

Hilma Noreli Nazarem da Silva RG: 501.020.974-17

Data: 03/09/2021

**Cláudia Vogais**




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

## DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão.

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

PROTOCOLO REDESIM  
SPP2131302042

### 01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) BR SEC - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ 41.811.375/0001-19
---	---

### 02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO  210 Alteração de endereço entre estados 247 Alteração de capital social  <b>DEFERIDO DBE</b>	JUCESP DEFERIDO 4ª TURMA 1. Vogal Relator 2. Vogal Revisor 3. Vogal  Número de Controle: RJ47318814 - 41811375000119
---	--

### 03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

<input checked="" type="checkbox"/> FCPJ	<input type="checkbox"/> QSA
--	------------------------------

### 04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO
------------------	-----------------

### 05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

<input checked="" type="checkbox"/> Responsável	<input type="checkbox"/> Preposto
NOME AMANDA REGINA MARTINS	CPF 430.987.638-25
LOCAL E DATA	ASSINATURA (com firma reconhecida)

### 06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÃO
-------------------------

### 07. RECIBO DE ENTREGA

GARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO DA UNIDADE CADASTRADORA
--

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

Imprimir

Documento Básico de Entrada  
42500  
12 00 00



Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35300576535 em 09/09/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, protocolado sob o nº 0816316211. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495683. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET**

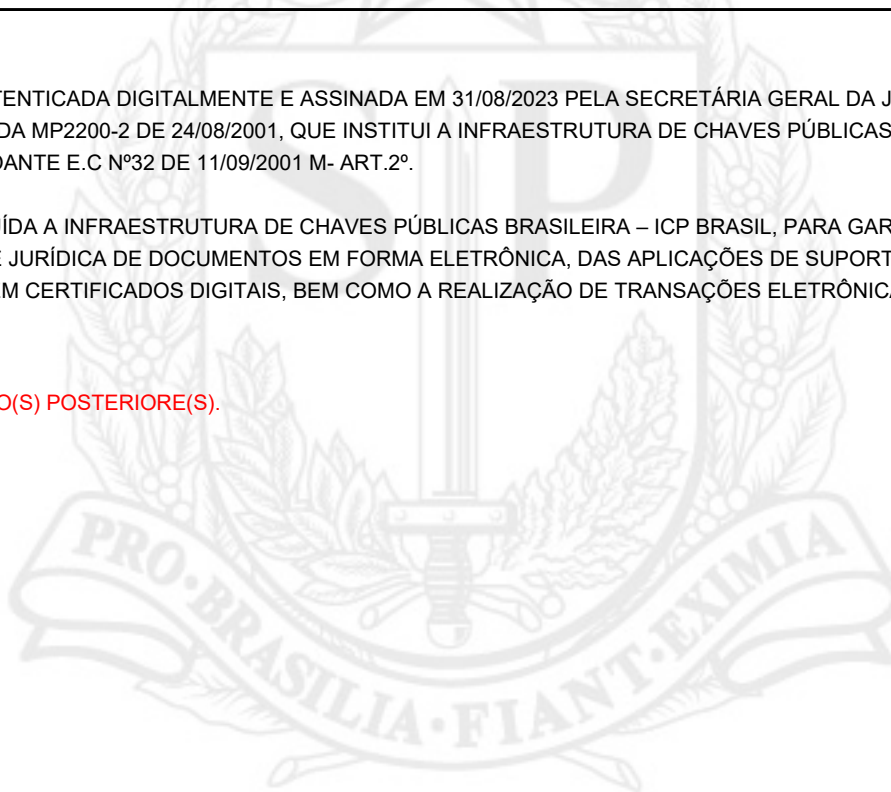
DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		TIPO JURIDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300576535	CNPJ 41.811.375/0001-19	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 511.566/21-9	DATA DO ARQUIVAMENTO 22/10/2021

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 31/08/2023	HORA DE EXPEDIÇÃO 16:43:32	CÓDIGO DE CONTROLE 219495917
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO <a href="http://WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR">WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR</a>		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 31/08/2023 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARIA CRISTINA FREI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).





22 10 21

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNO  
 030061960-0



DADOS CADASTRAIS

ATC Alteração de Nome Empresarial; Alteração do Valor do Capital;				JUCESP SEDE Nº 09	
NOME EMPRESARIAL Canal Companhia de Securitização			PORTE Normal		★ 19 OUT 2021
LOGRADOURO Rua Boa Vista		NÚMERO 254	COMPLEMENTO 13º Andar	CEP 01014-907	
MUNICÍPIO São Paulo		UF SP	TELEFONE	EMAIL	
NÚMERO ENSCRIÇÃO (S)	CVPJ - SEDE	NIRE - SEDE	VALORES RECOLHIDOS		
0	41.811.975/0001-19	3530057653-5	DARE: R\$ 442,17		1 / 1
IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA			DARF: R\$ ,00		PROTO
NOME: Socrates Felix Bahia de Oliveira (Procurador)			DATA: 19/10/2021		
ASSINATURA: <i>Socrates Felix Bahia de Oliveira</i>					

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PRESENTE REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

<p>CARIMBO PROTOCOLO</p> <p>JUCESP SEDE Nº 09</p> <p>★ 19 OUT 2021 ★</p> <p>PROTOCOLO</p>	<p>CARIMBO D DISTRIBUIÇÃO</p> <p>1310x143041j</p>	<p>CARIMBO ANÁLISE</p> <p>DEFERIDO</p> <p>Adriana Mangili Barbosa                  Assessora Técnica de Registro Público                  RG: 22523.667-9</p> <p>21 OUT 2021</p>
<p>ANEXOS:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> D3E</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Procuração</p> <p><input type="checkbox"/> Alvará Judicial</p> <p><input type="checkbox"/> Formas de Partilha</p> <p><input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial</p> <p><input type="checkbox"/> Outros</p>	<p>EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Documentos Pessoais</p> <p><input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação</p> <p><input type="checkbox"/> Jornal</p> <p><input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação</p> <p><input type="checkbox"/> Certidão</p>	<p>ETIQUETAS DE REGISTRO - CARIMBO</p> <p>JUCESP</p> <p>22 OUT 2021</p> <p>SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE JUCESP</p> <p>GISELA SIMONE CESARI EN                  SECRETÁRIA GERAL</p> <p>511.566/21-9</p> <p>JUCESP</p>
<p>OBSERVAÇÕES:</p>		



- Verificação de Guarda e Distribuição
- Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
- Verificação de Ficha Cadastral
- Verificação de Aportamento na Ficha Cadastral
- MEI sem Cadastro
- MEI com Cadastro
- Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
- Vide Protocolo

2027908213

**SETOR DE REGISTRO  
(ATIVIDADES)**

TRIAR

DEFERIR DBE

ETIQUETAR

PERFURAR

SEPARAR VIA

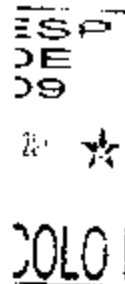


Certifico o registro sob o nº 511.566/21-9 em 22/10/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 2027908213. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495917. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



JUCESP  
22 10 21

BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.  
CNPJ/ME n. 41.811.375/0001-19  
NIRE: 353.0057653-5



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 05 DE  
OUTUBRO DE 2021**

**DATA, HORA E LOCAL:** Ao 05 dia do mês de outubro do ano de 2021, às 10:00 (dez) horas, na sede da BR SEC – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. (“*Companhia*”), localizada na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254 - 13º andar – Centro Histórico de São Paulo, CEP 01014-907.

**CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a publicação (i) do edital de convocação, nos termos do § 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76; e, (ii) do anúncio previsto no artigo 133 da Lei nº 6.404/76, em virtude da presença dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença de Acionistas.

**MESA:** Verificado o quórum para instalação da assembleia, a mesa foi composta pela Sra. Presidente Amanda Regina Martins e pela Sra. Secretária Nathalia Machado Loureiro.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) alteração do artigo 1º do Estatuto Social, referente a denominação social da Companhia;
- (ii) aprovar o aumento de capital social da sociedade e consequente alteração da redação do artigo 5º do Estatuto Social;
- (iii) autorização aos administradores para que tomem todas as medidas necessárias ao cumprimento das decisões aprovadas nesta Assembleia Geral Extraordinária.

**DELIBERAÇÕES:** Os acionistas aprovaram, por unanimidade e sem ressalvas:

- (i) **Alteração da Denominação Social da Companhia:** a alteração da denominação social da Companhia de BR SEC – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. para CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. Em vista de tal alteração, os acionistas aprovaram a alteração do Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

*Artigo 1º. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO é uma sociedade por ações regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores (a “Lei das Sociedades por Ações”) e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.*

- (ii) **Aumento do Capital Social.** Foi aprovado, ato contínuo, aumento de capital social da Companhia em R\$ 103.900,00 (cento e três mil e novecentos reais), mediante a emissão de 103.900 (cento e três mil e novecentas) novas ações ordinárias,

JUCESP  
22 10 21

nominativas e sem valor nominal ("Novas Ações"), observado que as Novas Ações são subscritas e integralizadas, pelo preço total de R\$ 103.900 (cento e três mil e novecentas), mediante transferência eletrônica disponível em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2022.

- a. **Capital Social.** Os acionistas subscritores aprovaram o valor do capital social da Companhia de R\$ 46.100,00 (quarenta e seis mil e cem reais) para R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), dividido em 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritos neste ato, de acordo com o Boletim de Subscrição, que constitui Anexo 1 à presente ata, sendo o capital social integralizado nos prazos e condições ali estabelecidos. Fica, dessa forma, o artigo 5º do Estatuto Social vigente com a seguinte redação:

"Artigo 5º. O capital social totalmente subscrito e a ser integralizado até 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), representado por 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal."

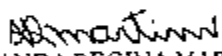
- (iii) **Autorização.** Os acionistas autorizam os administradores da Companhia a adotarem todas e quaisquer medidas necessárias ao cumprimento das decisões aprovadas nesta Assembleia.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.

São Paulo, 05 de outubro de 2021.

MESA:

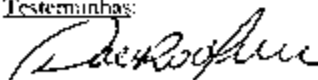
  
AMANDA REGINA MARTINS  
Presidente


  
NATÁLIA MACHADO LOUREIRO  
Secretária

Acionista Subscritor:

  
CANAL INVESTIMENTOS LTDA.  
(anual denominação da BR FOUNDERS HOLDING LTDA.)

Testemunhas:

  
Nome: Daniela Rodrigues  
RG: 28.448.780-6 SSP/SP  
CPF: 277.178.668-03

  
Nome: Amanda Montenegro  
RG: 25.203.906-3 SSP/SP  
CPF: 136.393.958-08



Certifico o registro sob o nº 511.566/21-9 em 22/10/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 2027908213. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495917. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesonline.sp.gov.br](http://www.jucesonline.sp.gov.br).

JUCESP  
22 10 21

Anexo I – Boletim de Subscrição

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ/ME n. 41.811.375/0001-19

NIRE: 333.0033780-6

**Subscritor:** CANAL INVESTIMENTOS LTDA. (atual denominação da BR FOUNDERS HOLDING LTDA.), com endereço na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254 - 13º andar – Centro Histórico de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 38.480.872/0001-96).

**Ações Subscritas:** 103.900 (cento e três mil e novecentas) ações ordinárias.

**Valor Subscrito:** R\$ 103.900,00 (cento e três mil e novecentos reais).

**Forma de Integralização:** As ações ordinárias serão totalmente integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica bancária, para a conta corrente de titularidade da Companhia, sendo o valor de R\$ 103.900,00 (cento e três mil e novecentos reais), transferido em até 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 05 de outubro de 2021.

  
CANAL INVESTIMENTOS LTDA.

(atual denominação da BR FOUNDERS HOLDING LTDA.)

3

JUCESP  
DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE  
2021

Eu Ivo Pereira de Freitas Filho, com inscrição ativa no CRC/(SP) sob o nº SP-245569/O-S, expedida em 14/11/2011, inscrito no CPF nº 095.030.798-02, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original. Documentos apresentados:

1. Procuração da empresa Canal Companhia de Securitização S.A (anteriormente denominada BR SEC -SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.), assinada em 03 de março de 2021, contendo 3 (três) página;
2. Documento de identificação (CNH) do Sr. Socrates Felix Bahia de Oliveira, contendo 1 (uma) página;
3. Documento de Identificação do contador Sr. Ivo Pereira de Freitas Filho, contendo 1 (uma) página;

São Paulo, 19 de OUTUBRO de 2021

---

Ivo Pereira de Freitas Filho  
(assinado digitalmente)

Este documento foi autenticado digitalmente por Ivo Pereira de Freitas Filho.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldoassessoria.com.br> e digite o código FFB0-74FE-5019-0065.

Este documento foi assinado digitalmente por Ivo Pereira de Freitas Filho.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldoassessoria.com.br> e digite o código FFB0-74FE-5019-0065.

Certifico o registro sob o nº 511.566/21-9 em 22/10/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 2027908213. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495917. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).





## PROTÓCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/FF8D-74FE-8019-DC6F> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

**Código para verificação: FF8D-74FE-8019-DC6F**



### Hash do Documento

**E4249F47B86187EB7A82F343FC330F6FFA0784EFD67B1B67B35856BD3F4FD8C2**

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/10/2021 é(são) :

≈ Ivo Pereira de Freitas Filho (Signatário) - 095.030.798-02 em

19/10/2021 15:09 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



Certifico o registro sob o nº 511.566/21-9 em 22/10/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 2027908213. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495917. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).

# PROCURAÇÃO

## OUTORGANTE:

BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade anônima, terá sua sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 9º andar, Centro, CEP 20040-001, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nomeia e constitui seus procuradores:

## OUTORGADOS:

FABIO MONTEIRO MARQUES, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob nº 111.021 e inscrito no CPF/MF sob nº 023.697.007-00; BRUNA MOURA DE OLIVEIRA, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/RJ sob nº 186.973 e inscrita no CPF/MF sob nº 109.751.457-97; DALILO MARTINS DE OLIVEIRA JÚNIOR, brasileiro, solteiro, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.118.719-2-DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 121.188.737-51; FABRICIO COSTA OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, técnico Paralegal, portador do RG nº 27.410.357-1 DETRAN/RJ; GLAUCIA ALVES CABRAL DA SILVA, brasileira, solteira, Técnica Paralegal, portadora da carteira de identidade nº 221.290 e inscrita no CPF sob nº 155.167.607-98; JORGE LUIS SILVA, brasileiro, técnico paralegal, inscrito no CREF-1 nº 054081-G/RJ, e inscrito no CPF/MF sob nº 110.160.397-60; JOSÉ FELIPE JÚNIOR, brasileiro, casado, técnico paralegal, portador da cédula de identidade nº 06481825-09 SSP/BA e inscrito no CPF/MF sob nº 996.617.725-68; JÚLIO CESAR DOS SANTOS, brasileiro, portador do RG nº 085873909 -LFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 071.985.917-44; LUIZ RODRIGO GUTIERREZ DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, técnico paralegal, portador do RG nº 24.190.998-5 DETRAN/RJ e inscrita no CPF/MF sob nº 129.130.477-00; MARIALICE FONSATI DA SILVA, brasileira, solteira, portadora da carteira de identidade nº 31.451.623-8 DETRAN/RJ e inscrito no CPF sob nº 191.811.107-31; RAFAEL TADEU TERUEL ADÃO, brasileiro, solteiro, técnico paralegal, portador da cédula de identidade nº 41.016.342-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 338.386.988-97; RODRIGO AUGUSTO BIZARRIA, brasileiro, casado, técnico paralegal, portador do RG nº 30.528.844-1 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 296.140.108-94; SÓCRATES FELIX B. DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, coordenador paralegal, portador da cédula de identidade nº 30.195.667-4 SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 274.727.908-18; TATIANA NEIVA FERNANDEZ, brasileira, solteira, técnica paralegal, portadora do RG nº 21.017.391-0 DETRAN/RJ e inscrita no CPF/MF 106.249.597-75; e WALLACE ANDREY TEIXEIRA DE CARVALHO, brasileiro, solteiro, técnico paralegal, portador do RG nº 28.816.345-4 DETRAN/RJ e inscrito no CPF/MF 164.463.757-00, todos integrantes da PLBRASIL ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254, 13º andar, Centro, CEP 01014-907, inscrita no CNPJ sob nº 07.686.575/0001-59, e da filial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco, nº 110, 9º andar, Centro, CEP 20040-070, inscrita no CNPJ sob nº 07.686.575/0002-30.

## PODERES:

Representar a Outorgante e suas filiais estabelecidas em todo território nacional, nas autarquias e repartições públicas federais, tais como: A - FEDERAL - (i) Receita Federal do Brasil, (ii) Receita Previdenciária, (iii) Caixa Econômica Federal, (iv) Ministério Público Federal, (v) Ministério do Trabalho e Emprego e (vi) IBAMA; B - ESTADUAL - (i) Junta Comercial do Estado, (ii) Secretaria da Fazenda do Estado-SEFAZ, (iii) Corpo de Bombeiros Militar, (iv) Promotorias do Estado, (v) Tribunal Regional do Trabalho, (vi) Delegacia Regional do Trabalho e (vii) Secretaria do Meio Ambiente; C - MUNICIPAL - (i) Prefeituras, (ii) Cartório do Registro Civil de Pessoas Jurídicas e (iii) Secretarias Municipais, inclusive da Fazenda e da Vigilância Sanitária e Meio Ambiente, podendo requerer, obter, atualizar e/ou alterar inscrições e cadastros, baixar inscrições e cadastros, solicitar senhas de acesso em relação aos cadastros federal, estaduais e municipais, assinar requerimentos e formulários em geral, inclusive assinar documentos e requerimentos necessários à instrução do ato respectivo, praticados com o uso de certificação digital e, em especial, formulários de Documento Básico de Entrada (DBE) e Sistema de Registro Integrado (REGIN), obter relatórios de restrições e/ou pendências, atender notificações, obter certidões de toda natureza em nome da Outorgante, abrir conta no Banco do Brasil e depositar o valor referente a integralização do capital social, conforme disposto no artigo 1º do Decreto-Lei nº 5.956, de 1º de novembro de 1943, combinado com o artigo 80, inciso III, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 enfim, praticar todos e quaisquer atos que se façam necessários para o fiel cumprimento deste mandato, podendo substabelecer, total ou parcial, os poderes contidos neste instrumento. O presente mandato será válido por 12 (doze) meses, a contar desta data.

15.º Tabelião

Rio de Janeiro, 22 de março de 2021.

BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.,

Nathalia Machado Loureiro  
Diretora

Certifico o registro sob o nº 511.566/21-9 em 22/10/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 2027908213. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Autenticação: 219495917. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).


JUCESP  
22 10 21

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Av. Dr. Carlos de Menes 1856, CEP 01345-000  
Vila Olímpica - São Paulo - SP  
FONE: (11) 3041-1000 - www.jucespnet.sp.gov.br

ALICATAMENTO DO BILHETE  
Valor em Escrito: R\$ 150,00  
Valor em Dígitos: 150,00  
Data de Emissão: 22/10/2021  
Número de Registro: 511.566/21-9

**ALESSANDRO DE ALMEIDA SILVA**  
ESCREVENTE AUTORIZADO

621099400511309



Certifico o registro sob o nº 511.566/21-9 em 22/10/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 2027908213. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495917. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnet.sp.gov.br](http://www.jucespnet.sp.gov.br).



JUCESP  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

## PROTOCOLO DE TRANSMISSÃO DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

PROTOCOLO REDESIM  
SPP2131639924

### 01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ 41.811.375/0001-19
--	---

### 02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO 220 Alteração do nome empresarial (firma ou denominação) 247 Alteração de capital social	<b>DEFERIDO DBE</b>
Número de Controle: SP29604006 - 41811375000119	

### 03. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

NOME AMANDA REGINA MARTINS	CPF 430.987.638-25
LOCAL	DATA 18/10/2021

### 04. CÓDIGO DE CONTROLE DO CERTIFICADO DIGITAL

Este documento foi assinado com o Certificado digital do NI: 095.030.798-02 Aprovado pela Instrução Normativa nº 1.853, de 27 de dezembro de 2018
--

Imprimir



Certifico o registro sob o nº 511.566/21-9 em 22/10/2021 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 2027908213. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219495917. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucespnetline.sp.gov.br](http://www.jucespnetline.sp.gov.br).





**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET**

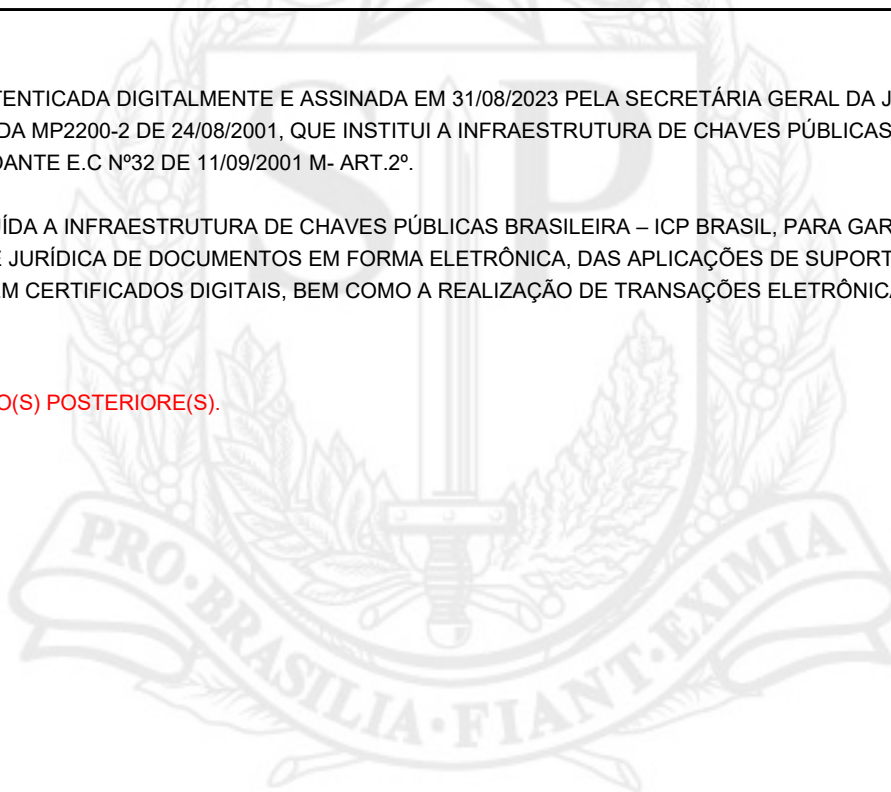
DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300576535	CNPJ 41.811.375/0001-19	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 122.896/22-1	DATA DO ARQUIVAMENTO 04/03/2022

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 31/08/2023	HORA DE EXPEDIÇÃO 16:44:35	CÓDIGO DE CONTROLE 219496129
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO <a href="http://WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR">WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR</a>		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 31/08/2023 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARIA CRISTINA FREI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).





JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO  
0.199.096/22-3



ASP  
HMG

122

**CAPA DO REQUERIMENTO**

Contém Anexos:  
Manualmente

CONTROLE INTERNET  
030551318-4



**DADOS CADASTRAIS**

ATO Alteração de Endereço, Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;			
NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO			PORTE Normal
LOGRADOURO Rua Professor Altino Innocenti	NUM. RD 474	COMPLEMENTO cjs 1009/1010	CEP 04538-001
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NUMERO EXIGÊNCIA(S) 1	CNPJ - SEDE 41.811.375/0001-19	NIRE - SE DE 3530057653-5	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: AMANDA REGINA MARTINS (Diretor)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 00 DARF: R\$ 00	SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA: <i>Amanda</i>		DATA: 15/02/2022	

JUC  
707  
\* ?  
PRO

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

**PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)**

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO IDENTIFICAÇÃO 	CARIMBO ANÁLISE 
-----------------------	---------------------------	---------------------

ANEXOS: <b>PROTOCOLO</b>	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
<input type="checkbox"/> DBE <input type="checkbox"/> Procuração <input type="checkbox"/> Alvará Judicial <input type="checkbox"/> Formal de Partilha <input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial <input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Documentos Pessoais <input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação <input type="checkbox"/> Jornal <input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação <input type="checkbox"/> Certidão	   

OBSERVAÇÕES:



Certifico o registro sob o nº 122.896/22-1 em 04/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0199096223. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219496129. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesonline.sp.gov.br.

BRASIL  
REPUBLICA FEDERAL DO  
S

9230UC  
02 00 40

SETOR DE REGISTRO  
(ATIVIDADES)

<input checked="" type="checkbox"/>	TRABALHAR
<input type="checkbox"/>	DEFERIR DBE
<input type="checkbox"/>	ETIQUETAR
<input type="checkbox"/>	PERFURAR
<input type="checkbox"/>	SEPARAR VIA



Certifico o registro sob o nº 122.896/22-1 em 04/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0199096223. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219496129. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 21 DE JANEIRO DE 2022

DATA, HORA E LOCAL: Ao 21 dia do mês de Janeiro do ano de 2022, às 10:00 (dez) horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 254 - 13º andar - Centro Histórico de São Paulo, CEP 01014-907.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação (i) do edital de convocação, nos termos do § 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, e, (ii) do anúncio previsto no artigo 133 da Lei nº 6.404/76, em virtude da presença dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença de Acionistas.

MESA: Verificado o quórum para instalação da assembleia, a mesa foi composta pela Sra. Presidente Amanda Regina Martins e pela Sra. Secretária Nathalia Machado Loureiro.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) Alteração da sede da Companhia;
- (ii) Aprovação da alteração da composição da Diretoria, determinada no artigo 23 do Estatuto, sendo um Diretor responsável pelas atividades de securitização ("Diretor de Securitização"), um Diretor responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos ("Diretor de Compliance") e um Diretor responsável pela distribuição de títulos de securitização de emissão da Canal Companhia de Securitização ("Diretor de Distribuição"), extinguindo-se a denominação anteriormente estabelecida;
- (iii) Diante da deliberação do item (ii) supra, resolvem alterar o Capítulo VI do Estatuto Social para adaptá-lo à nova composição da Diretoria, bem como dispor sobre suas características e funções;
- (iv) Eleição de Membro do Conselho de Administração, em substituição a Sra. Rosemary Garcia Martins, que renunciou ao cargo;
- (v) Aprovação dos manuais referentes às regras, procedimentos e controles internos da Companhia, referente às políticas de (a) prevenção à lavagem do dinheiro e combate ao terrorismo; (b) seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços; (c) assembleias; (d) segurança da informação e continuidade de negócios; (e) proteção de dados; e (f) *know your client*, cadastro e *suitability*;
- (vi) Autorização à Diretoria da Companhia e/ou seus procuradores a celebrarem todos os documentos e praticar todos os atos necessários à alteração do registro de Companhia Aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM na categoria B, nos termos da Instrução CVM 480/09, para S1, nos termos da Resolução CVM nº 60/2021;
- (vii) Autorização para os administradores da Companhia adotarem todas e quaisquer medidas necessárias ao cumprimento das decisões aprovadas nesta Assembleia;

DELIBERAÇÕES: Os acionistas aprovaram, por unanimidade e sem ressalvas, resolvem:

- (i) Sede: Alterada a sede da Companhia de, Rua Boa Vista, 254 - 13º andar - Centro Histórico de São Paulo, CEP 01014-907, São Paulo-SP para Rua Professor Aúlio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo -SP. Desta forma, o Artigo 2º do Estatuto Social, passa a vigorar com a seguinte redação

2 X 1

JUCESP  
ME  
DE  
16

FEB 2022

TOCOLC



1009/1010 Vila Nova Conceição, CEP 04538-001 São Paulo -SP Desta forma, o Artigo 2º do Estatuto Social, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Artigo 2º. A Companhia tem sua sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Professor Afílio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001 local onde funcionará o seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas."*

- (ii) **Diretoria.** Aprovada a alteração da composição da Diretoria, determinada no artigo 23 do Estatuto, sendo um Diretor responsável pelas atividades de securitização ("Diretor de Securitização"), um Diretor responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos ("Diretor de Compliance") e um Diretor responsável pela distribuição de títulos de securitização da emissão da Canal Companhia de Securitização ("Diretor de Distribuição"), extinguindo-se a denominação anteriormente estabelecida
- (iii) diante da deliberação do item (ii) supra, resolvem alterar o Capítulo VI do Estatuto Social para adaptá-lo à nova composição da Diretoria, bem como dispor sobre suas características;

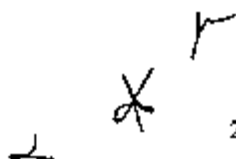
#### Capítulo VI DIRETORIA

**Artigo 23.** A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) Diretores, residentes no país, Acionistas ou não, eleitos pelo Conselho de Administração, todos com mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição, sendo (i) um Diretor de Securitização responsável pelas atividades de securitização, com poderes para representar a Companhia junto à Comissão de Valores Mobiliários e aos investidores e manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários ("Diretor de Securitização"), (ii) um Diretor de Compliance responsável pela criação, atualizações e recomendações das normas da organização; criação, revisão e aprimoramento de manuais de compliance para determinadas leis e regulamentos, bem como seu treinamento à Companhia; identificação e avaliação do risco de compliance, inclusive para novos produtos e atividades, combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo; e assegurar-se da existência e observância dos princípios éticos e normas de conduta da Companhia ("Diretor de Compliance"); e (iii) um Diretor de Distribuição responsável por (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando ativos de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados; (b) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do investidores ("Suitability"); (c) de atender padrões de informações aos investidores, determinadas pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer os riscos relacionadas ao investimento; (d) cumprir todas as obrigações relacionadas ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários

**Parágrafo Único.** Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a maioria de votos para a sua eleição.

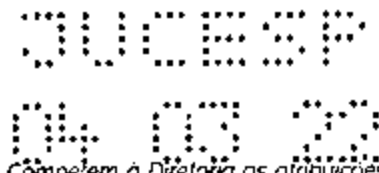
**Artigo 24.** Em caso de vacância definitiva no cargo de Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

**Artigo 25.** Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.



2

Certifico o registro sob o nº 122.896/22-1 em 04/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0199096223. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219496129. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



**Artigo 26.** *Competem à Diretoria as atribuições que o lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria*

**Artigo 27.** *A Companhia deverá ser representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante órgãos reguladores, instituições financeiras, demais agentes de mercado e terceiros em geral: (i) isoladamente pelo Diretor de Compliance ou Diretor de Securitização; ou, (ii) por (a) (um) Procurador da Companhia, desde que investido de poderes específicos, expresso e especial, limitado no tempo,*

**§1º.** *A Companhia poderá ser representada isoladamente pelo Diretor de Compliance, pelo Diretor de Securitização ou por um único procurador com poderes especiais para praticar atos referentes à emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários frente à Comissão de Valores Mobiliários - CVM e depositárias centrais, bem como para constituição de garantias em favor da Companhia e na assinatura de toda e qualquer documentação relacionada às emissões da Companhia, abrangendo, mas não se restringindo, termos de securitização de créditos imobiliários e/ou do agronegócio, contratos de cessão de créditos, contratos de prestação de serviços, escrituras de emissão de cédulas de crédito mobiliário, contratos de distribuição e coordenação de ofertas pública, declarações, notificações e quaisquer outros documentos relacionados ao lastro*

**§2º.** *A Companhia será obrigatoriamente representada pela assinatura em conjunto do Diretor de Compliance e de Securitização para os seguintes atos: (i) a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; (ii) a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; (iii) a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R\$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; (iv) concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais,*

**§3º.** *No abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada pelo Diretor de Compliance ou pelo de Securitização isoladamente, ou por um procurador com poderes especiais, a qual agirá nos limites de seus mandatos.*

**Artigo 28.** *Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada pela assinatura em conjunto do Diretor de Compliance e do Diretor de Securitização. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, terão prazo máximo de 1 (um) ano e vedarão o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes*

**Artigo 29.** *É vedado à Diretoria e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.*

- (iv) **Eleição de Membro do Conselho de Administração.** Foi eleita, para atuar como membro do Conselho de Administração da Companhia, o qual servirá até a assembleia geral ordinária que deliberar sobre a eleição do Conselho de Administração.

GABRIELLA PAULINO DOS REIS, brasileira, solteira, secretária executiva bilingue, portador da carteira de identidade nº 44877066, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº

JUCESP

04 03 22

365 680.888-03, todos residentes e domiciliados na Rua Prof. Atilio Innocenti, n. 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, CEP 04538-001.

A Conselheira, ora eleita, declara não estar impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente o acesso a cargos públicos. A posse da Conselheira, ora eleita, está condicionada a assinatura do termo de posse, lavrados no Livro de Registro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia:

- (v) **Manuais:** Aprovados os manuais referentes as regras, procedimentos e controles internos da Companhia referente às políticas de (a) prevenção a lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo; (b) seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços; (c) assembleias, (d) segurança da informação e continuidade de negócios; (e) proteção de dados, e (f) *know your client, cadastro e suitability*.
- (vi) **Categoria do Emissor.** Autorizar à Diretoria da Companhia e/ou seus procuradores a celebrarem todos os documentos e praticar todos os atos necessários à alteração do registro de Companhia Aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM na categoria B, nos termos da Instrução CVM 480/09 para S1, a qual permite a emissão pública de títulos de securitização exclusivamente com a instituição de regime fiduciário, nos termos da Resolução CVM n° 60/2021.
- (vii) **Autorização.** Os acionistas autorizam os administradores da Companhia a adotarem todas e quaisquer medidas necessárias ao cumprimento das decisões aprovadas nesta Assembleia

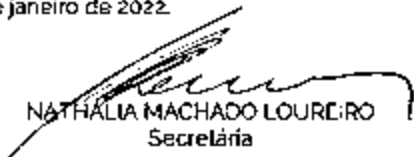
ENCERRAMENTO, LAVATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

MESA

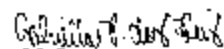
  
AMANDA REGINA MARTINS  
Presidente

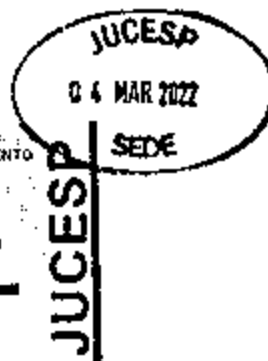
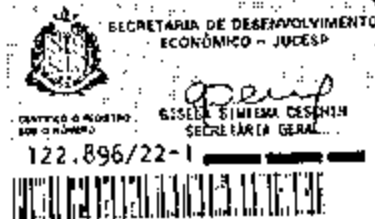
  
NATHÁLIA MACHADO LOUREIRO  
Secretária

Acionista Subscritor:

  
CANAL INVESTIMENTOS LTDA

Conselheira Eleita:

  
GABRIELLA PAULINO DOS REIS



4

Certifico o registro sob o nº 122.896/22-1 em 04/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0199096223. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Autenticação: 219496129. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).

JUCESP  
04 03 2022  
TERMO DE POSSE

GABRIELLA PAULINO DOS REIS, brasileira, solteira, secretária executiva bilingue, portador da carteira de identidade nº 44877066, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 365.680.888-03, todos residentes e domiciliados na Rua Prof. Atilio Innocenti, n. 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04538-001, foi eleita e toma posse, para atuar como membro do Conselho de Administração da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com seu CNPJ/ME sob o n. 41.811.375/0001-19 ("Companhia"), o qual servirá até a assembleia geral ordinária que deliberar sobre a eleição do Conselho de Administração, conforme deliberado na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada nesta data. Para tanto, declara para todos os devidos fins de direito, e sob as penas da lei

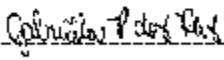
I - não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei no 6.404/76;

II - não está condenada a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei no 6.404/76;

III - atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76;

IV - não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76.

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

  
GABRIELLA PAULINO DOS REIS



JUCESP  
04 03 22

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

À  
**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Nesta

Ref.: Renúncia ao Conselho de Administração – Sra. Rosemary Garcia Martins

Prezados Senhores,

Sirvo-me da presente para apresentar o meu pedido de renúncia ao cargo de Membro do Conselho de Administração da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, tornando-se, para tanto, eficaz à sociedade a partir da presente data, nada mais tendo a reclamar ou opor a qualquer tempo.

Aproveito a oportunidade para renovar meus protestos de elevado apreço e distinta consideração.

Sendo o que cabia à presente, subscrevemo-me.

Atenciosamente,

*Rosemary Garcia Martins.*  
ROSEMARY GARCIA MARTINS

*A. Martins*  
Recebido em: 21/01/2022

Nome: Amanda Martins

Cargo: Diretora

Certifico o registro sob o nº 122.896/22-1 em 04/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0199096223. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219496129. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



## Declaração

Eu, AMANDA REGINA MARTINS, portador da Cédula de Identidade nº 368530474, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 430.987.638-25, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, DECLARO estar ciente que o ESTABELECIMENTO situado no(a) Rua Professor Atilio Innocenti, 474, cjs 1009/1010, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04538-001, para exercer suas atividades regularmente, DEVERÁ OBTER parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

AMANDA REGINA MARTINS

RG: 368530474

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



## Declaração

Eu, AMANDA REGINA MARTINS, portador da Cédula de Identidade nº 368530474, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 430.987.638-25, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, DECLARO estar ciente que o ESTABELECIMENTO situado no(a) Rua Professor Atilio Innocenti, 474, cjs 1009/1010, Vila Nova Conceição, SP, São Paulo, CEP 04538-001, para exercer suas atividades regularmente, DEVERÁ OBTER parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

AMANDA REGINA MARTINS

RG: 368530474

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



04/03/2022

## Declaração

Eu, AMANDA REGINA MARTINS, portador da Cédula de Identidade nº 368530474, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 430.987.638-25, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, DECLARO estar ciente que o ESTABELECIMENTO situado no(a) Rua Professor Atilio Innocenti, 474, cjs 1009/1010, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04538-001, para exercer suas atividades regularmente, DEVERÁ OBTER parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

AMANDA REGINA MARTINS

RG: 368530474

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



## Declaração

Eu, AMANDA REGINA MARTINS, portador da Cédula de Identidade nº 368530474, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 430.987.638-25, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, DECLARO estar ciente que o ESTABELECIMENTO situado no(a) Rua Professor Atilio Innocenti, 474, cjs 1009/1010, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04538-001, para exercer suas atividades regularmente, DEVERÁ OBTER parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

AMANDA REGINA MARTINS

RG: 368530474

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

**DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO**  
**À Junta Comercial do Estado de São Paulo**

NOME GABRIELLA PAULINO DOS REIS						NACIONALIDADE Brasileira	
COR OU RAÇA Branca	ESTADO CIVIL Solteira(a)	CPF 365.680.888-03	RG/RNE 44877066	DNIGIT0	DATA DE EXPEDIÇÃO 05/12/2017	ORGÃO EXPEDIDOR SSP	UF SP
RESIDÊNCIA(A) Rua Professor Atilio Innocenti						NÚMERO 474	
COMPLEMENTO CJ 1009/1010		DISTRITO/BAIRRO Vila Nove Concórdia				CEP 04538-001	
MUNICÍPIO São Paulo						UF SP	

Declara, sob as penas da lei, que não está impedido, por lei especial, de exercer a administração da sociedade e nem condenado ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; Ou contra a economia popular, contra o Sistema Financeiro Nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

NOME E ASSINATURA DO EMPRESÁRIO/SÓCIOS/DIRETORES/ADMINISTRADORES OU REPRESENTANTE LEGAL			
LOCALIDADE	São Paulo - SP	DATA	15/02/2022
NOME	GABRIELLA PAULINO DOS REIS (Conselheiro Administrativo)	ASSINATURA	<i>Gabriella Paulino dos Reis</i>

**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

04.03.2022

**Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes**

Nº CONTROLE NA INTERNET 030551318-4		NIRE SEDE 3530057853-5		NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACÃO		
NOME DO INTEGRANTE GABRIELLA PAULINO DOS REIS						IDENTIFICAÇÃO 365.680.888-03
CNPJ Sem C.N.P.J.	RGFONE 44871066	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO 05/12/2017	ORGÃO EMISSOR SSP	UF SP	NACIONALIDADE Brasileira
COR OU RAÇA Branca						
LOGRADOURO (rua, av. etc) Rua Professor Athilo Innocenti						NUMERO 474
COMPLEMENTO CJ 1008/1010		BAIRRO/DISTRITO Vila Nova Conceição				CEP 04538-001
MUNICÍPIO São Paulo					UF SP	PAIS Brasil
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física		USO DA FIRMA		
PARTICIPAÇÃO						
CARGOS						
Conselheiro Administrativo (empresarial)			Início do Mandato	21/01/2022	Término do Mandato	
20/01/2025						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						

Certifico o registro sob o nº 122.896/22-1 em 04/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300578535, protocolado sob o nº 0199096223. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219496129. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



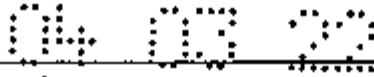
04.03.2022

Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTRÔLE NA INTERNET 03055131E-4		NIRE SEDE 3530057653-5		NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACÃO		
NOME DO INTEGRANTE						IDENTIFICAÇÃO 277.964.488-56
CNPJ Sem C.N.P.J.	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ONÇÃO EMISSOR	UF	NACIONALIDADE
COR OU RAÇA						
LOGRADOURO (rua, av. etc)						NÚMERO
COMPLEMENTO		BARRIO/DISTRITO				CEP
MUNICÍPIO					UF	PAIS
TIPO DE OPERAÇÃO Saída		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física		USO DA FIRMA		
PARTICIPAÇÃO						
CARGOS NENHUM						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						







ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO 030551318-4	NIRE 3538057653-5	NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
--------------------------------	----------------------	--

DESCRIÇÃO (ii) Aprovação da alteração da composição da Diretoria, determinada no artigo 23 do Estatuto, sendo um Diretor responsável pelas atividades de securitização ("Diretor de Securitização"), um Diretor responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos ("Diretor de Compliance") e um Diretor responsável pela distribuição de títulos de securitização de emissão da Canal Companhia de Securitização ("Diretor de Distribuição"), extinguindo-se a denominação anteriormente estabelecida; (iii) Diante da deliberação do item (ii) supra, resolvem alterar o Capítulo VI do Estatuto Social para adaptá-lo à nova composição da Diretoria, bem como dispor sobre suas características e funções;
---



# JUCESP

10-170-74-133-formulanoanaisaidela.jcf.aspx  
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO  
GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

## PROTOCOLO: 0.199.096/22-3

Relatório da Análise Prévia

- **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

### DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
02	O Documento Básico de Entrada - DBE é o do Protocolo de Transmissão em papel sentido?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
03	O Documento Básico de Entrada - DBE é o do Protocolo de Transmissão eletrônico pelo representante da sociedade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
04	O conteúdo do evento corresponde ao teor do ato apresentado a qualquer ato?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
05	O nome empresarial informado na FCFE, para eventos de constituição, inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a qualquer ato, incluindo o endereço, sob pena de ser cancelado o ato, sob pena de ser cancelado o ato?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
06	O nome empresarial no momento de emissão corresponde ao nome do empresário no momento de emissão (identificando a adição de designação e abreviação, incluindo o endereço, sob pena de ser cancelado o ato, sob pena de ser cancelado o ato)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a qualquer ato?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
08	O capital informado na FCFE corresponde ao capital subscrito e integralizado constante do ato constitutivo alterado?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
09	A designação da entidade empresária está em conformidade com a designação CNPJ informada? Ressalte-se que a entidade pode não ser aquela que vem no ato recebido para o ato apresentado.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? A pessoa física responsável, levando-se em consideração o seu nome e poderes de administração ou administrador indicado pelos dados pessoais, não deve ser irregular, resultando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ pode não ser o mesmo nome e qualificação apresentada eletronicamente a qualquer ato, sob pena de ser cancelado o ato, sob pena de ser cancelado o ato? (verificar se o CNPJ pode não ser o mesmo nome e qualificação apresentada eletronicamente a qualquer ato, sob pena de ser cancelado o ato, sob pena de ser cancelado o ato)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	O endereço informado no DBE, está em conformidade com o endereço onde se encontra o ato recebido a qualquer ato?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	DBE por duplicata (verificar o Protocolo)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	O Documento Básico de Entrada - DBE tem o Protocolo de Transmissão, está em conformidade com o ato recebido a qualquer ato?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Outras exigências a especificar (DBE):

Análise Prévia

Alicé Antonio Rodrigues RG 9.058.307-3

Data: 25/02/2022

Ciência Vogais

Aleide C. de H. Campos  
RG 2.185.935-8



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

## PROTOCOLO DE TRANSMISSÃO DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

PROTOCOLO REDESIM  
 SPP2230157424

### 01. IDENTIFICAÇÃO

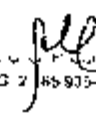
NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ 41.811.375/0001-19
---	---

### 02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

211 Alteração de endereço dentro do mesmo município  
 Quadro de Sócios e Administradores - QSA

**DEFERIDO DBE**

  
 Nº 2 85.935-8

Número de Controle: SP33443071 - 41811375000119

### 03. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

NOME AMANDA REGINA MARTINS	CPF 430.997.638-25
LOCAL	DATA 03/02/2022

### 04. CÓDIGO DE CONTROLE DO CERTIFICADO DIGITAL

Este documento foi assinado com o Certificado digital do Ni: 114.854.178-05

Aprovado pela Instrução Normativa nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018



Certifico o registro sob o nº 122.896/22-1 em 04/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0199096223. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219496129. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



CAPA DO REQUERIMENTO

Contém Amarrado  
Manualmente

CONTROLE INTERNET  
030486919-0



DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Endereço; Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;				JUCE SEC Nº GUICHÉ
NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO			PORTE Normal	Nº GUICHÉ
LOCALIDADE Rua Professor Atilio Innocenti	NUMERO 474	COMPLEMENTO q/s 1009/10 10	CEP 04538-001	08 FEV
MUNICIPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL	
NUMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 41.811.375/0001-19	NIRE - SJ DE 3530057653-5		PROTOCOLO
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: AMANDA REGINA MARTINS (Diretor)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 485,94	SED. DOC. 1/1	
ASSINATURA: <i>Amanda Martins</i>		DATA: 01/02/2022	OARF: R\$ ,00	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO O PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO JUCESP SECE Nº GUICHÉ 04 ★ 08 FEV 2022 ★ PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE EXIGÊNCIA 14 FEV 2022 Aristo C. Campos RG 185.935-8
---	----------------------	---

ANEXOS: <input checked="" type="checkbox"/> DBE <input type="checkbox"/> Procuração <input type="checkbox"/> Alvará Judicial <input type="checkbox"/> Formal de Partilha <input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial <input type="checkbox"/> Outros	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE <input type="checkbox"/> Documentos Pessoais <input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação <input type="checkbox"/> Jornal <input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação <input type="checkbox"/> Certidão	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
OBSERVAÇÕES:		

ANEXO FICHAS DE  
BREVETAMENTO E PESQUISA  
102 /

UB



Certifico o registro sob o nº 122.896/22-1 em 04/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0199096223. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219496129. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO  
GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

**PROTOCOLO: 0.141.891/22-1**

Relatório da Análise Prévia

**SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

**SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

**SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art. 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	FORMALIDADES	
		Sim	Não
01	É necessário a presença do Documento Básico de Entrada - DBE?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão, se apresentado)?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
04	O conteúdo de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para efeitos de constância, inscrição e alteração do registro, exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando parênteses, siglas e outros caracteres especiais também os?*	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
06	O nome empresarial no requerimento de empresa corresponde ao nome da empresa? (Permite-se a adição de siglas, locuções abreviadas, siglas de siglas e abreviação do último nome em qualquer parte do nome)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
07	A matrícula jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito e integralizado, conforme do ato em análise?*	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNME informada? (Resalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
10	O DBE está assinado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável deve estar em conformidade o socio em poder de administração ou administrador indicado pelos socios por meio de vontade suscitada, resultando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar, propor, assinar ou não e outorgar procuração eletrônica a terceiros, socios ou não desde que estes possuam certificado digital, prestação em papel e possível, porém o procurador não poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ) Portaria 06/2013 – JUCESP	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11	O endereço informado no DBE está em conformidade com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12	DBE por dependência dos 01 Protocolos?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Outras exigências a especificar (DBE):

Proposta de Exigência

Exigência:

124- Exigência por dependência de protocolo (informar ao protocolo)

Propostas de exigências/Indeferimento a especificar ou fundamentar

125 - 0.141.931/22-0

Análise Prévia

Igor Manara Jorge RG: 45.992.806-8

Data: 11/02/2022

Ciência Vogais

Anelise C de Almeida  
RG 2.145.833-8



**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET**

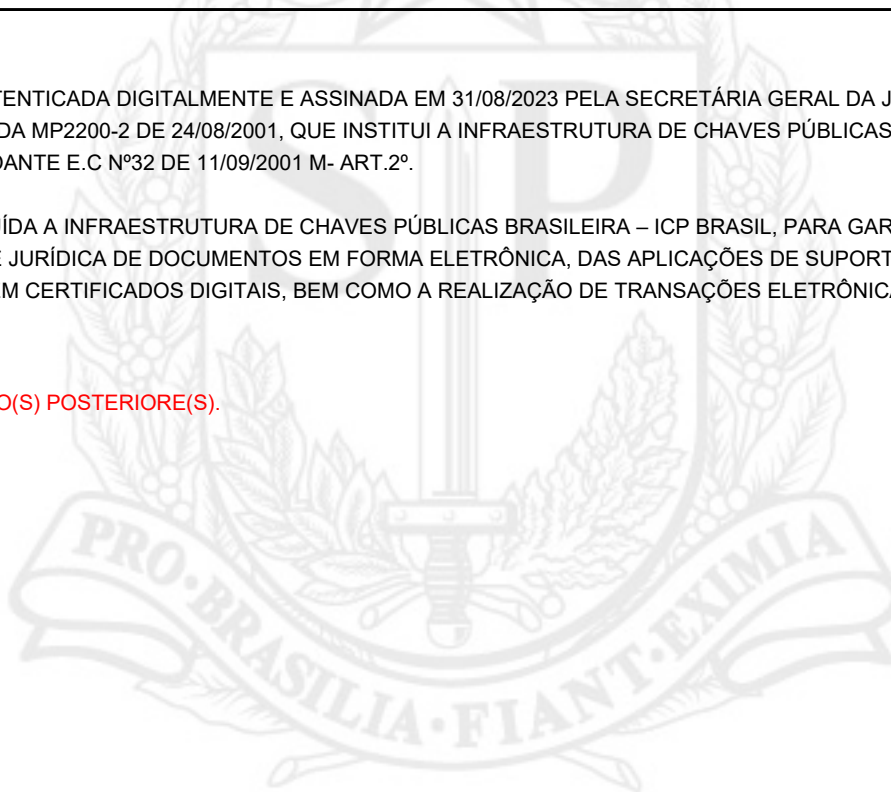
DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO		TIPO JURIDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300576535	CNPJ 41.811.375/0001-19	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 160.528/22-7	DATA DO ARQUIVAMENTO 28/03/2022

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 31/08/2023	HORA DE EXPEDIÇÃO 16:58:46	CÓDIGO DE CONTROLE 219499183
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO <a href="http://WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR">WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR</a>		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 31/08/2023 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARIA CRISTINA FREI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).





JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO  
0.294.332/22-4



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET  
030666733-9



DADOS CADASTRAIS

ATO Arquivamento de Ata:				PORTA Normal	
NOME EMPRESARIAL CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
LOGRADOURO Rua Professor Atilio Innocenti		NÚMERO 474	COMPLEMENTO cjs 1009/1010	CEP 04538-001	
MUNICÍPIO São Paulo		UF SP	TELEFONE	E-MAIL	
NÚMERO EXIÊNCIA(S) 0	CNPJ - SEDE 41.811.375/0001-19	NIRE - SEDE 3530057653-5			
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIA DO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: AMANDA REGINA MARTINS (Diretor); ASSINATURA: DATA: 15/03/2022			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 485,94 DARF: R\$ ,00	SEQ. DOC 1/1	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO  08071150001	CARIMBO ANÁLISE <b>DEFERIDO</b> Rogério Carvalho Cardoso RG 2.514.967-2 Legal 24/03/22
ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE <input type="checkbox"/> DBE <input type="checkbox"/> Procuração <input type="checkbox"/> Alvará Judicial <input type="checkbox"/> Formal de Partilha <input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial <input type="checkbox"/> Outros <input type="checkbox"/> Documentos Pessoais <input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação <input type="checkbox"/> Jornal <input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação <input type="checkbox"/> Certidão		ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO  28 MAR 2022 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP SECRETARIA GERAL 160.528/22-7 
OBSERVAÇÕES:		

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUC  
SE  
1  
VA  
TO

Clic ks ign: 33e3e4e9 d9c2 44b0 b3c8 e7d8 5747b1bd

15/03/2022 17:27:12 - Página 1 de 2



Certifico o registro sob o nº 160.528/22-7 em 28/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0294332224. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219499183. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesonline.sp.gov.br.



Handwritten stamp with illegible text and a date: 28/03/2022

9280UC  
02 00 00

SETOR DE REGISTRO (ATIVIDADES)	
<input type="checkbox"/>	TRIAR <u>Rob</u>
<input type="checkbox"/>	DEFERIR DEB
<input type="checkbox"/>	ETIQUETAR
<input type="checkbox"/>	PERFURAR
<input type="checkbox"/>	SEPARAR VIA



Certifico o registro sob o nº 160.528/22-7 em 28/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0294332224. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219499183. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).

## Canal - Capa AGE 07.03.2022.pdf

Documento número #9d8384c9-dbd2-48b0-b3c8-e7d6334fb1bd

Hash do documento original (SHA256): 50c0a56431e94410a787e19a16ba146c8b7511b105477a4c70b750b2a0b5910b

Hash do PAdES (SHA256): 311dcfa63a5e6820554107381314943f3425010406d1723721552a3c6f95dcf6a1

## Assinaturas

### Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

Assinou em 16 mar 2022 às 12:01:44

Emitido por AC OAB G3 com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 03 jun 2022

## Log

- 16 mar 2022, 12:00:11 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta f6d2f2c5-2ca4-48ea-8f66-2b9676361ecd criou este documento número 9d8384c9-dbd2-48b0-b3c8-e7d6334fb1bd. Data limite para assinatura do documento: 15 de abril de 2022 (11:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 16 mar 2022, 12:00:12 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta f6d2f2c5-2ca4-48ea-8f66-2b9676361ecd adicionou à Lista de Assinatura: amanda@canalsecuritizadora.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 16 mar 2022, 12:01:40 Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 187.119.237.54. Componente de assinatura versão 1.226.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 16 mar 2022, 12:01:40 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9d8384c9-dbd2-48b0-b3c8-e7d6334fb1bd.



**Documento assinado com validade jurídica.**

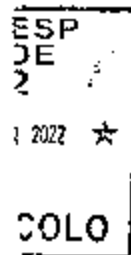
Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo an, e deve ser considerado parte do documento número 9d8384c9-dbd2-48b0-b3c8-e7d6334fb1bd, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 07 DE MARÇO DE 2022

**DATA, HORA E LOCAL:** Ao 07 dia do mês de março do ano de 2022, às 10:00 (dez) horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Professor Alípio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo - SP



**CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a publicação (i) do edital de convocação, nos termos do § 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76; e, (ii) do anúncio previsto no artigo 133 da Lei nº 6.404/76, em virtude da presença dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença de Acionistas.

**MESA:** Verificado o quórum para instalação da assembleia, a mesa foi composta pela Sra. Presidente Amanda Regina Martins e pela Sra. Secretária Nathalia Machado Loureiro.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) a 1ª (primeira) emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Companhia ("Emissão"), em consonância com o disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476") e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"); e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, (ii) a inclusão do parágrafo único do artigo 25 do Estatuto Social; e (iii) autorização para emissão de até 100 (cem) emissões de CRI até o limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) cada emissão de CRI e até 100 (cem) emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) cada emissão CRA pela Companhia, por prazo indeterminado e com a constituição de patrimônio separado.

**DELIBERAÇÕES:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, foi aprovada:

(i) a 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Companhia, a qual terá as seguintes características:

- (a) Emissão: 1ª (primeira) emissão de CRI da Emissora;
- (b) Série: 1ª (série);
- (c) Quantidade de CRI: serão emitidos 30.000 (trinta mil) CRI;
- (d) Devedora: AR22 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Alfredo de Castro, nº 200, conjunto 912, Barra Funda, CEP 01.155-060,

JUCESP

canal

inscrita no CNPJ sob o nº 16.528/22-7

- (e) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão.
- (f) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (g) Juros Remuneratórios: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centesimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula 5.2. do Termo de Securitização;
- (h) Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios: os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas de pagamento previstas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I ao Termo de Securitização;
- (i) Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização extraordinária, os CRI serão amortizados conforme Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I ao Termo de Securitização;
- (j) Atualização Monetária: não há.
- (k) Regime Fiduciário: sim.
- (l) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos Titulares dos CRI. Não obstante, os Titulares dos CRI gozarão indiretamente das seguintes garantias, conforme individualmente definidas no Termo de Securitização: (i) aval prestado pela Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ sob o n. 06.166.939/0001-07, Sr. Marcelo Ginzberg, inscrito no CPF sob o n. 266.544.338-40, e o Sr. Alan Ginzberg, inscrito no CPF sob o n. 266.278.498-95 ("Avalistas"); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Atenção Fiduciária de Imóveis; (iv) fundo de liquidez, que conterá recursos para eventual cumprimento de inadimplências pecuniárias da Sociedade; (v) fundo de obras, que conterá os recursos necessários para conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento Destinatário; (vi) fundo de despesas extraordinárias, cujos recursos serão utilizados para fazer frente as despesas eventuais e/ou extraordinárias da operação de securitização; (vii) fundo de despesas da operação, conterá os recursos necessários para o pagamento das despesas decorrentes da operação de securitização; (h) seguro garantia para garantir o valor correspondente ao terreno, em que será desenvolvido o Empreendimento Destinatário (conforme definido no Termo de Securitização); e (viii) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização).
- (m) A Emissão terá como Coordenador Líder a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade

2

Clicksign: 1871814c14a3a47c95f17a5b311675d03

Certifico o registro sob o nº 160.528/22-7 em 28/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0294332224. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219499183. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).





empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder").

- (n) Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), vinculados por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", a ser celebrado pela Companhia e pela H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-0004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de instituição custodiante e agente fiduciário ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante", conforme o contexto requerir), por meio do qual a Companhia emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, de acordo com as condições ali previstas, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"). A CCI será vinculada à "*Cédula de Crédito Bancário nº 41501039-0*" ("CCB"), a ser emitida pela Devedora com o aval dos Avalistas, em favor da Companhia Hipotecária Piratini - CHP, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.550-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50.
- (o) Coobrigação da Emissora não haverá qualquer tipo de coobrigação da Emissora;
- (p) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3");
- (q) Data de Emissão 14/03/2022;
- (r) Data de Vencimento 16/03/2027;
- (s) Local de Emissão: São Paulo, SP, e
- (t) Todas as demais condições da Emissão constarão no "*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 1ª (Primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização"), a ser formalizado pela Companhia e pelo Agente Fiduciário.
- (ii) a inclusão do parágrafo único do artigo 25 do Estatuto Social, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 25. (...)

3

ClickSign 182bd4e1-4a73-4739-9176-63cc1c6f6e03



Certifico o registro sob o nº 160.528/22-7 em 28/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0294332224. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219499183. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).

JUCESP

28 03 22

Parágrafo Único. ~~Compete à Diretoria~~ deliberar sobre as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") pela Companhia, objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003.

(iii) autorização para emissão pela Companhia de até 100 (cem) emissões de CRI até o limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) cada emissão de CRI e até 100 (cem) emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) cada emissão de CRA, por prazo indeterminado e com a constituição de patrimônio separado.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

*Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.*

São Paulo, 07 de março de 2022.

MESA:

AMANDA REGINA MARTINS  
Presidente

NATHALIA MACHADO LOUREIRO  
Secretária

Acionista Subscritor:

CANAL INVESTIMENTOS LTDA.  
p. Amanda Regina Martins



4

Clicksign 182b14c1 4174 47c9 6176 60c1c106c03



Certifico o registro sob o nº 160.528/22-7 em 28/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0294332224. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219499183. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).

## 2022.03.07 Canal - Emissões.docx

Documento número #187bd4c1-4a7a-47c9-9176-60cc1cf06c03

Hash do documento original (SHA256): 7:7d731a11fb75a2b0d1244cd1cafdce18d2423b8933ca3fe76327ee4451e52

Hash do PAdES (SHA256): 6abe14a811c2e9de7e637cde9126e1f39c6986b0717225ba5495021e954639f4

## Assinaturas

**Nathalia Machado Loureiro**  
CPF: 104.993.467-93  
Assinou em 14 mar 2022 às 17:38:51  
Emitido por AC SAFEWEB RFB v3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 mai 2022

**Amanda Regina Martins**  
CPF: 430.987.638-25  
Assinou em 14 mar 2022 às 15:21:55  
Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 03 jun 2022

## Log

- 14 mar 2022, 15:20:57 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta f6d2f2c5-2ca4-48ea-8f66-2b9676361ecd criou este documento número 187bd4c1-4a7a-47c9-9176-60cc1cf06c03. Data limite para assinatura do documento: 13 de abril de 2022 (15:18). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 14 mar 2022, 15:21:00 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta f6d2f2c5-2ca4-48ea-8f66-2b9676361ecd adicionou a Lista de Assinatura: nathalia@canalsecuritizadora.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro.
- 14 mar 2022, 15:21:00 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta f6d2f2c5-2ca4-48ea-8f66-2b9676361ecd adicionou à Lista de Assinatura: amanda@canalsecuritizadora.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins.
- 14 mar 2022, 15:21:55 Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 177.118.171.246. Componente de assinatura versão 1.224.2 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 14 mar 2022, 17:38:51 Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 89.114.76.158. Componente de assinatura versão 1.224.2 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 14 mar 2022, 17:38:52 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 187bd4c1-4a7a-47c9-9176-60cc1cf06c03.



JUCESP  
28 03 22

Artes e Textos em GMT - ©2000 Brasília  
Log gerado em 14 de março de 2022 - Versão 1.8.1.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou abra este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo do, e deve ser considerado parte do, documento número '187bd4c1-4a7a-47c9-9176-60cc1c06c03' com os efeitos previstos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com)



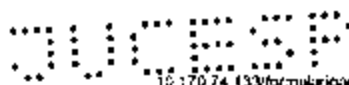
187bd4c1-4a7a-47c9-9176-60cc1c06c03

Página 2 de 2 do Log



Certifico o registro sob o nº 160.528/22-7 em 28/03/2022 da empresa CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300576535, protocolado sob o nº 0294332224. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 31/08/2023 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 219499183. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br).





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

**PROTOCOLO: 0.293.332/22-4**

**Relatório da Análise Prévia**

SUGESTÃO DE DEFERIMENTO por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO Lei 8934/94 - art 40 § 1º

**DBE (Documento Básico de Entrada)**

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	Foi observado a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
04	O cod. go de envio corresponde ao teor do ato apresentado a requerimento?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
05	O nome empresarial informado na ECTI, para eventos de constituição, alteração e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a requerimento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
06	O nome empresarial no requerimento de empresa corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, incluindo-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte de nome.)	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
07	A inscrição jurídica informada corresponde com o ato apresentado a requerimento?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
08	O capital informado na ECTI corresponde ao capital subscrito e integralizado constante do ato constitutivo ou alterativo?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Resulta-se que a atividade principal é aquela que gerar maior receita para o estabelecimento)	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o vínculo com poderes de administração ou administrador indicado pelos dados de contrato social, resultando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar propósito (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não desde que estes possuam certificado digital, procuração em papel e passaporte, porém a procuração só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados da outorgante do propósito - pessoa física responsável perante o CNPJ - Portaria do DJE - JUCESP)	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
11	A endereço informado no DBE está em conformidade com o endereço cadastrado na inscrição tributária a requerimento?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
12	DBE (por de pendência de) Postulatório	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
13	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

**Outras exigências a especificar (DBE):**

Análise Prévia

Cláudia Vogais

Alicia Almeida Gomes RG 9.048.307-3

Data: 23/03/2022

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

---

**ANEXO B**

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Governo do Distrito Federal  
Companhia Imobiliária de Brasília

## ESTATUTO SOCIAL DA TERRACAP

**Outubro/2023**

Texto em vigor com as alterações aprovadas pela 215ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas, realizada em 23/10/2023.



Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap). Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal.  
T323º

Estatuto Social/ Companhia Imobiliária de Brasília - Brasília, 2023

1. - Empresa Pública, Estatuto, Distrito Federal (Brasil)
2. - Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), Estatuto

## I - TÍTULO

CDU: 353.2 (817-4)

44ª Edição

Este Estatuto Social e suas alterações foram aprovados pelo Conselho de Administração da Terracap através de Assembleia Geral Extraordinária e publicado no Diário Oficial do Distrito Federal.

1. Ata da 58ª Assembleia Geral Extraordinária, de 05/09/86 (DODF nº 186, de 29/09/86, p. 5, supl.);
2. Ata da 60ª Assembleia Geral Extraordinária, de 29/10/86 (DODF nº 214, de 7/11/86, p. 19, supl.);
3. Ata da 68ª Assembleia Geral Extraordinária, de 31/08/88 (DODF nº 185, de 28/09/88, p. 8, supl.);
4. Ata da 73ª Assembleia Geral Extraordinária, de 27/04/89 (DODF nº 113, de 16/06/89, p. 31, supl.);
5. Ata da 85ª Assembleia Geral Extraordinária, de 1º/10/91 (DODF nº 242, de 06/12/91, p. 31, supl.);
6. Ata da 89ª Assembleia Geral Extraordinária, de 24/03/92 (DODF nº 66, de 31/03/92, p. 19, supl.);
7. Ata da 90ª Assembleia Geral Extraordinária, de 15/07/92 (DODF nº 162, de 11/08/92, p. 33, supl.);
8. Ata da 92ª Assembleia Geral Extraordinária, de 16/09/92 (DODF nº 204, de 06/01/92, p. 16 supl.);
9. Ata da 95ª Assembleia Geral Extraordinária, de 19/01/93 (DODF nº 15, de 21/01/93, p. 9);
10. Ata da 100ª Assembleia Geral Extraordinária, de 10/01/94 (DODF nº 22, de 01/02/94, p. 27);
11. Ata da 2ª Assentada da 22ª Assembleia Geral Ordinária, de 07/08/95 (DODF nº 165, de 25/08/95);
12. Ata da 114ª Assembleia Geral Extraordinária, de 28/08/96 (DODF nº 172, de 4/09/96);

Estatuto TERRACAP/PRESI/GABIN/ASSOC 120118662

SEI 00111-00005981/2023-74 / pg. 2



Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal

Certifico registro sob o nº 2299280 em 20/12/2023 da Empresa COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA - TERRACAP, CNPJ 00359877000173 e protocolo DFE2300229862 - 29/11/2023. Autenticação: 61550657A7610A0236DAB46352D358AFBA18B6B. José Fernando Ferreira da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://jucis.df.gov.br> e informe nº do protocolo 23/147.275-7 e o código de segurança OU2w Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 20/12/2023 por José Fernando Ferreira da Silva Secretário-Geral.

  
JOSÉ FERRERIANO FERREIRA DA SILVA  
SECRETÁRIO-GERAL

pág. 12/43

13. Ata da 121ª Assembleia Geral Extraordinária, de 26/01/98 (DODF nº 32 de 16/2/98, p.14, supl.);
14. Ata da 125ª Assembleia Geral Extraordinária, de 10/03/99 Processo nº 111.000.125/99-9-Terracap. (DODF nº 52, de 17/03/99);
15. Ata da 126ª Assembleia Geral Extraordinária, de 23/09/99 Processo nº 111.000.420/99-0. (DODF nº 192, p. 9, de 05/10/99);
16. Ata da 138ª Assembleia Geral Extraordinária, de 08/03/2001 Processo nº 111.000.003/2001. (DODF nº 65, de 04/04/2001);
17. Ata da 28ª Assembleia Geral Ordinária, de 26/4/2001, e Ata da 139ª Assembleia Geral Extraordinária Acumulativamente (art. 7º) Processo nº 111.000.140/2001 (DODF nº 91, de 14/05/2001);
18. Ata da 29ª Assembleia Geral Ordinária (art.7º), de 17/10/2002 Processo nº 111.000.382/2002. (DODF nº 209, de 30/10/2002);
19. Ata da 152ª Assembleia Geral Extraordinária (art.41, inciso X), de 30/12/2003 Processo nº 111.001.474/2003 (DODF nº 007, p.16 de 12/01/2004);
20. Ata da 3ª Assentada da 30ª Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da Companhia Imobiliária de Brasília. Processo nº 111.000.987/2003. (DODF nº 069, p.8 de 13/04/2004);
21. Ata da 1633ª Reunião Extraordinária do Conselho da Administração e Ata da 32ª Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da Terracap. Processo nº 111.000.152/2005 (DODF nº105 de 07/06/2005);
22. Ata da 156ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap Processo nº 111.000.213/2006. (DODF nº 58 de 23/03/2006);
23. Ata da 157ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap Processo nº 111.000.192/2006. (DODF nº 204 de 24/10/2006);
24. Ata da 2ª Assentada da 34ª Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da Terracap. Processo nº 111.000.278/2007 (DODF nº 117 de 20/06/2007);
25. Ata da 161ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap Processo nº 111.000.616/2007. (DODF nº 008 de 11/01/2008);
26. Ata da 164ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap Processo nº 111.002.099/2008. (DODF Nº 226 de 13/11/2008);
27. Ata da 2ª Assentada da 35ª Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da Terracap Processo nº 111.000.225/2008. (DODF Nº 142 de 24/07/2009);
28. Ata da 167ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap Processo nº 111.000.616/2007. (DODF Nº 54 de 19/03/2010);
29. Ata da 171ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap Processo nº 111.000.789/2011. (DODF Nº 125 de 30/06/2011);
30. Ata da 172ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap Processo nº 111.001.114/2011. (DODF Nº 245 de 23/12/2011);
31. Ata da 38ª Assembleia Geral Ordinária 173ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap, cumulativamente. Processo nº 111.001.114/2011. (DODF Nº 45 de 05/03/2012);
32. Ata da 175ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo nº 111.001.594/2012. (DODF nº 200 de 2/10/2012);
33. Ata da 176ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo nº



111.002.205/2011 e Processo nº 111.001.594/2012. (DODF nº 243 de 4/12/2012);

34. Ata da 178ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo nº 111.004.772/2013. (DODF nº 213 de 11/10/2013);
35. Ata da 180ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo nº 111.001.679/2015. (DODF nº 206 de 26/10/2015);
36. Ata da 181ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo nº 111.000.214/2015. (DODF nº 62 de 01/04/2016);
37. Ata da 2ª assentada da 42ª Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da Terracap. Processo nº 111.000.193/2015. (DODF nº 66 de 07/04/2016);
38. Ata da 183ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo nº 111.001.793/2016. (DODF nº 220 de 23/11/2016);
39. Ata da 186ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo nº 111.001.852/2017;
40. Ata da 2ª assentada da 188ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo SEI nº 00111-00011162/2017-18;
41. Ata da 192ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo SEI nº 00111-00000310/2019-31;
42. Ata da 198ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo SEI nº 00111-00008373/2019-35;
43. Ata da 203ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo SEI nº 00111-00008009/2020-17; e
44. Ata da 215ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da Terracap. Processo SEI nº 00111-00005981/2023-74.





## CAPÍTULO I

### Da Denominação, Duração, Sede e Objeto

**Art. 1º** - A Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, criada pela Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972, empresa pública integrante do complexo administrativo do Distrito Federal, é regida pela supracitada Lei, pela Lei Distrital nº 4.586, de 13 de julho de 2011, pela Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, pela Lei 13.303, de 30 de junho de 2016, Lei nº 12.813, de 16 de maio de 2013, e suas normas relacionadas e regulamentos, pelo presente Estatuto e, subsidiariamente, pela legislação aplicável às sociedades por ações.

**Art. 2º** - O prazo de duração da Terracap é indeterminado.

**Art. 3º** - A Terracap terá sede e foro em Brasília - Distrito Federal.

**Art. 4º** - A Terracap tem por objeto:

a) executar as atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, por meio de utilização, aquisição, administração, aluguéis, concessão de direito real de uso, concessão de uso oneroso, parcelamento do solo, cessão de uso, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, mediante contraprestação do serviço;

b) realizar, diretamente, obras e serviços de infraestrutura, de urbanização, edificação, viárias e outras atividades correlatas no Distrito Federal, ou indiretamente, mediante convênios, contratos ou outros instrumentos;

c) exercer a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal por intermédio de proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal.

**§1º** - Como Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, a Terracap pode executar as seguintes ações:

**I** - operacionalizar atividades imobiliárias, de modo a gerar recursos para o investimento em infraestrutura econômica e social, além de assegurar a sustentabilidade de longo prazo de suas receitas;

**II** - realizar a promoção direta ou indireta, inclusive por meio de subvenção econômica, de investimentos em parcelamentos do solo, regularização, infraestrutura e edificações, nas áreas de programas e projetos de: expansão urbana e habitacional; desenvolvimento econômico, social, industrial e rural; desenvolvimento do setor de serviços; desenvolvimento tecnológico e de estímulo à inovação; construção, manutenção e adequação física e operacional de bens imóveis destinados à prestação de serviços públicos;

**III** - estabelecer Parcerias Público-Privadas (PPP), constituir Sociedades de Propósito Específico (SPE), Subsidiárias Integrais e promover operações urbanas consorciadas para implantação e desenvolvimento de empreendimentos considerados estratégicos;

**IV** - promover estudos e pesquisas, além de realizar levantamento, consolidação e divulgação de dados, com periodicidade regular, relacionados ao ordenamento urbano, o provimento habitacional e o mercado imobiliário no Distrito Federal; e,

**V** - quando a TERRACAP atuar como Agência de Desenvolvimento em programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal, para atuação em áreas públicas e bens imóveis destinados à prestação de serviços públicos, será oferecida à NOVACAP a preferência conferida pelo Art. 1º, Inc. II, alínea “e” da Lei Distrital Nº 4.586/2011, com a redação dada pela Lei nº 5.538, de 08 de setembro de 2015.



**§2º** - Na promoção direta ou indireta de investimentos, a Terracap poderá celebrar contratos e convênios com a Administração Direta e com entidades da Administração Indireta do Distrito Federal, que se forem Empresa Pública ou Sociedade de Economia Mista, há a possibilidade, com autorização das respectivas Assembleias Gerais, de receber o pagamento por meio de ações, ressalvada a manutenção da participação de 51% (cinquenta e um por cento), no mínimo, do Distrito Federal.

**§3º** - O estabelecimento de Parcerias Público-Privadas e a constituição de Sociedades de Propósito Específico ficam condicionados a prévia comunicação à Câmara Legislativa do Distrito Federal, com prazo de 15 dias de antecedência da formalização do contrato.

**§4º** - Em caso de participação em sociedade empresarial em que a Terracap não detenha o controle acionário, deverão ser adotadas práticas de governança, fiscalização e controle proporcionais à relevância, à materialidade e aos riscos do negócio do qual seja participe, considerando, para esse fim:

**I** - todas as informações e os documentos estratégicos do negócio, além de relatórios e informações produzidos por força de Lei e de acordo de acionistas, que sejam considerados essenciais para a defesa de seus interesses na sociedade empresarial investida;

**II** - relatório de execução orçamentária e relatório de cumprimento dos investimentos programados pela sociedade, considerando o comparativo ente custos orçados e realizados com os custos de mercado;

**III** - informativo sobre execução da política de transações com partes relacionadas;

**IV** - análise das condições de alavancagem financeira da sociedade;

**V** - avaliação de inversões financeiras e de processos relevantes de alienação de bens móveis e imóveis da sociedade;

**VI** - relatório de risco das contratações para execução de obras, fornecimento de bens e prestação de serviços relevantes para os interesses da investidora;

**VII** - informativo sobre execução de projetos relevantes para os interesses da Terracap;

**VIII** - relatório de cumprimento, nos negócios da sociedade, de condicionantes socioambientais estabelecidas por órgãos ambientais;

**IX** - avaliação da necessidade de novos aportes na sociedade e dos possíveis riscos de redução da rentabilidade esperada do negócio; e,

**X** - qualquer relatório, informação ou documento produzido pela sociedade empresarial investida que seja considerado relevante.

**Art. 5º** - Para consecução de seus objetivos, a Terracap poderá promover as desapropriações autorizadas e incorporar ao seu domínio os bens desapropriados ou destinados pela União, Distrito Federal ou Estado de Goiás na área prevista no art.1º da Lei 2.874, de 19 de setembro de 1956.

**Art. 6º** - A Terracap sucede a Novacap, assumindo-lhe os direitos e obrigações na execução das atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal.

## CAPÍTULO II

### Do Capital e das Ações

**Art. 7º** - O Capital Social da Terracap é de R\$ 1.848.848.613,47 (um bilhão, oitocentos e



quarenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, seiscentos e treze reais e quarenta e sete centavos), divididos em 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias nominativas.

**Art. 8º** - O Distrito Federal e a União são responsáveis pela integralização, respectivamente, de 51% (cinquenta e um por cento) e 49% (quarenta e nove por cento) do Capital Social inicial.

**Art. 9º** - O Capital Social da Terracap poderá ser aumentado com a participação de outras pessoas jurídicas do Poder Público em geral, da Administração Direta ou Indireta, mantidos 51% (cinquenta e um por cento), no mínimo, na propriedade do Distrito Federal, e sendo permitida a alienação de ações da Terracap somente entre as entidades suscetíveis de admissão, na forma deste artigo.

**Art. 10** - Cada ação dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**Art. 11** - É proibido à Terracap emitir partes beneficiárias, lançar debêntures ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis em ações.

### **CAPÍTULO III** **Dos Órgãos Colegiados**

**Art. 12** - São órgãos colegiados da Terracap, independentes e harmônicos entre si:

I - Assembleia Geral – ASSEG;

II - Conselho de Administração – CONAD;

III - Diretoria Colegiada – DIRET;

IV - Conselho Fiscal – CONFI; e,

V - Comitê de Elegibilidade Estatutário – COEST.

**Parágrafo único.** O Comitê de Auditoria – COAUD, como órgão colegiado da Terracap, exerce o papel de auxiliar o Conselho de Administração, ao qual se reportará diretamente.

### **SEÇÃO I** **Da Assembleia Geral**

**Art. 13** - A Assembleia Geral, integrada pelos acionistas da Terracap é o Órgão Colegiado de Deliberação quanto aos negócios relativos às finalidades e aos objetivos da Terracap.

**Art. 14** - A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á anualmente, até o dia 30 de abril, para:

I - tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;

II - deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; e,

III - eleger os membros do Conselho de Administração, os membros do Conselho Fiscal (e suplentes) e os membros do Comitê de Elegibilidade Estatutário.

**Parágrafo único.** Em caráter excepcional os membros do Comitê de Elegibilidade



Estatutário poderão ser eleitos em Assembleia Geral Extraordinária.

**Art. 15** - A Assembleia Geral poderá reunir-se, extraordinariamente, sempre que os interesses da Terracap o exigirem, mediante convocação:

I - do Conselho de Administração, pelo seu Presidente, ou por decisão da maioria dos seus membros; e,

II - do Conselho Fiscal, por seu Presidente ou por decisão de qualquer dos seus membros.

**Art. 16** - As Assembleias Gerais serão abertas pelo Presidente da Terracap ou por seu substituto legal, sendo presidida pelo acionista majoritário, cabendo a este a escolha do secretário.

**Art. 17** - À Assembleia Geral compete, privativamente, além de outras atribuições conferidas por este Estatuto ou por Lei:

I - reformar o Estatuto Social;

II - deliberar sobre o laudo de avaliação dos bens com que o acionista concorre para formação do Capital Social;

III - aprovar a participação das entidades mencionadas no art. 9º, no Capital da Terracap;

IV - deliberar sobre a destinação do saldo dos lucros apurados que ficaram à sua disposição, de conformidade com as normas específicas;

V - Eleger os membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal (e suplentes) e do Comitê de Elegibilidade Estatutário;

VI - fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria Colegiada; e,

VII - designar o Presidente do Conselho de Administração e seu substituto.

**Parágrafo único.** Serão publicadas no portal da empresa na "internet" as atas das reuniões do Comitê de Elegibilidade Estatutário destinadas a verificar o cumprimento dos requisitos legais e estatutários para a posse e o exercício dos cargos de presidente, diretor, conselheiro ou membro do Comitê de Auditoria da Terracap.

## SEÇÃO II

### Do Conselho de Administração

**Art. 18** - O Conselho de Administração, órgão de deliberação colegiada, responsável pela orientação e controle da Administração da Terracap, constituir-se-á de 10 (dez) membros, brasileiros, residentes no Distrito Federal, eleitos pela Assembleia Geral, com gestão de 2 (dois) anos, permitidas até 3 (três) reconduções consecutivas, estendendo-se a sua gestão até a investidura dos novos conselheiros eleitos.

**§1º** - Todos os membros do Conselho de Administração serão eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas e previamente referendados pelo Comitê de Elegibilidade Estatutário, devendo comprovar o cumprimento dos seguintes requisitos:

I - Experiência profissional mínima, alternativamente, de:

a) 10 (dez) anos no setor público ou privado, nas áreas de Economia, Engenharia, Ciências Contábeis, Direito, Administração, Arquitetura e Urbanismo, Planejamento Urbano ou em



áreas afins aos objetivos da Terracap;

b) 4 (quatro) anos ocupando pelo menos um dos seguintes cargos:

1. - Cargo de direção ou de chefia superior em empresa de porte ou de objeto social semelhante ao da Terracap, entendendo-se como cargo de chefia superior aquele situado nos 2 (dois) níveis hierárquicos não estatutários mais altos da empresa;
2. - Cargo em comissão ou função de confiança equivalente a DAS-4, ou superior, no setor público; e,
3. - Cargo de docente, em nível superior, ou de pesquisador em áreas de atuação da Terracap;
4. - 4 (quatro) anos de experiência como profissional liberal em atividade direta ou indiretamente vinculada à área de atuação da Terracap.

**II** - Ter formação acadêmica compatível com o cargo de conselheiro de empresa pública e em áreas afins aos objetivos da Terracap;

**III**-Não se enquadrar nas hipóteses de inelegibilidade previstas nas alíneas do inciso I do caput do art. 1º da Lei Complementar nº 64, de 18 de maio de 1990, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 135, de 4 de junho de 2010; e,

**IV** -Submeter-se, na posse e anualmente, a treinamentos específicos a respeito da legislação societária, do mercado de capitais, da divulgação de informações, do controle interno, do código de conduta, da Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013 e demais assuntos relacionados às atividades da Terracap.

**§2º** - Os requisitos previstos no inciso I do §1º deste artigo, poderão ser dispensados no caso de indicação de empregado da Terracap para o Conselho de Administração, desde que atendidos os seguintes requisitos:

**I** - O empregado tenha ingressado na Terracap por meio de concurso público de provas ou de provas e títulos;

**II** - O empregado tenha mais de 10 (dez) anos de trabalho efetivo na Terracap; e,

**III** -O empregado tenha ocupado cargo na gestão superior da Terracap, comprovando sua capacidade para assumir as responsabilidades típicas dos membros do Conselho de Administração.

**§3º** - É vedada a indicação, para membro do Conselho de Administração:

**I** - de representante do órgão regulador ao qual a empresa pública ou a sociedade de economia mista está sujeita, de Ministro de Estado, de Secretário de Estado, de Secretário Municipal, de titular de cargo, sem vínculo permanente com o serviço público, de natureza especial ou de direção e assessoramento superior na administração pública, de dirigente estatutário de partido político e de titular de mandato no Poder Legislativo de qualquer ente da federação, ainda que licenciados do cargo;

**II** -De pessoa que atuou, nos últimos 36 (trinta e seis) meses, como participante de estrutura decisória de partido político ou em trabalho vinculado a organização, estruturação e realização de campanha eleitoral;

**III** - De pessoa que exerça cargo em organização sindical;

**IV** -De pessoa que tenha firmado contrato ou parceira, como fornecedor ou comprador, demandante ou ofertante, de bens e serviços de qualquer natureza, com a Terracap ou com a sua respectiva pessoa político-administrativa controladora, em período inferior a 3 (três) anos antes da



data de nomeação;

**V** - De pessoa que tenha ou possa ter qualquer forma de conflito de interesse com a Terracap ou com a sua respectiva pessoa político-administrativa controladora; e,

**VI** - De parentes consanguíneos ou afins até o terceiro grau das pessoas mencionadas no inciso I deste §3º.

**§4º** - O Conselho de Administração deverá ser composto por, no mínimo, 3 (três) membros independentes, que assim se caracterizarão por:

**I** - não terem qualquer vínculo com a Terracap;

**II** - não serem cônjuges, parentes consanguíneos ou afins, até o terceiro grau, de Chefe do Poder Executivo Federal e do Distrito Federal, de Ministro de Estado, de Secretário de Estado ou de administrador da Terracap;

**III** - não terem mantido, nos últimos 3 (três) anos, vínculos de qualquer natureza com a Terracap, que possam vir a comprometer a sua independência;

**IV** - não serem ou não terem sido, nos últimos 3 (três) anos, empregados ou diretores da Terracap ou das suas sociedades controladas, coligadas ou subsidiárias, exceto se o vínculo for exclusivo com instituições públicas de ensino e pesquisa;

**V** - não serem fornecedores ou compradores, diretos ou indiretos, de serviços ou produtos da Terracap, de modo a implicar perda de independência;

**VI** - não serem funcionários ou administradores de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços ou produtos à Terracap, de modo a implicar perda de independência; e,

**VII** - não receberem outra remuneração da Terracap além daquela relativa ao cargo de conselheiros.

**§5º** - Não serão consideradas, para o cômputo das vagas destinadas a membros independentes, aquelas ocupadas pelo conselheiro eleito por empregados.

**§6º** - Serão consideradas, para o cômputo das vagas destinadas a membros independentes, aquelas ocupadas pelos conselheiros eleitos por acionistas minoritários.

**§7º** - O Presidente do Conselho de Administração e o seu substituto, serão designados pela Assembleia Geral dos Acionistas.

**§8º** - O Presidente da Terracap comporá, obrigatoriamente, o Conselho de Administração, na condição de Conselheiro do Distrito Federal.

**§9º** - O Conselho de Administração deverá contar, no mínimo, com uma pessoa com formação superior e experiência comprovada em Ciências Contábeis e/ou em Administração.

**§10** - Dos membros do Conselho de Administração, 5 (cinco) serão indicados pelo Distrito Federal; 4 (quatro) serão indicados pela União; 01 (um) será indicado pelos empregados da Terracap.

**§11** - O representante dos trabalhadores será escolhido, pelos seus pares, entre os empregados ativos da Tabela de Empregos Permanentes - TEP. O representante se submeterá aos mesmos requisitos e vedações previstos para os demais integrantes do Conselho de Administração, bem como às restrições impostas pela Lei Federal nº 12.353 de 28 de dezembro de 2010.

**§12** - É vedada a participação remunerada de membros da administração pública direta ou indireta em mais de 2 (dois) conselhos, de administração ou fiscal, de empresa pública, sociedade



de

economia mista ou de suas subsidiárias.

**§13** - Perderá o direito de gestão o conselheiro que deixar de comparecer, sem motivo justificado, a 4 (quatro) reuniões consecutivas ou 8 (oito) alternadas, ordinárias ou extraordinárias.

**§14** - A justificativa da ausência não prevalecerá para efeitos de remuneração e deverá ser formalizada em até 10 (dez) dias corridos da data da reunião ordinária ou extraordinária a que o conselheiro deixou de comparecer.

**§15** - No caso de vacância de até 4 (quatro) cargos de Conselheiros, os substitutos indicados pelos acionistas serão, para o cumprimento do prazo restante da gestão, nomeados pelos conselheiros remanescentes e previamente referendados pelo Comitê de Elegibilidade Estatutário, observados os requisitos estipulados neste artigo.

**§16** - Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral de Acionistas será convocada para proceder à nova eleição.

**Art. 19** - O Conselho de Administração de forma remota e/ou presencial e o número de reuniões será fixado de acordo com a necessidade da Empresa, sendo obrigatória a realização de, no mínimo, uma reunião mensal.

**§1** - As reuniões serão objeto de registro em ata que será divulgada no site da Terracap.

**§2** - Os membros do Comitê de Elegibilidade poderão participar das reuniões do Conselho de Administração com direito a voz, mas sem direito a voto.

**Art. 20** - A remuneração dos membros do Conselho de Administração será fixada pela Assembleia Geral de Acionistas da Terracap.

**Art. 21** - Para funcionamento do Conselho de Administração é exigido o quórum mínimo de 6 (seis) membros, além do seu Presidente, e suas decisões e resoluções serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes, cabendo ao Presidente, além do voto comum, o de desempate.

**Art. 22** - Além de outras atribuições previstas neste Estatuto ou na Lei compete privativamente ao Conselho de Administração:

**I** - elaborar e subscrever, anualmente, carta com a explicitação dos compromissos da Terracap com os objetivos das políticas públicas fundiárias e de infraestrutura do Distrito Federal, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim e dos impactos econômico-financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores;

**II** - eleger os integrantes do Comitê de Auditoria, o Presidente e os demais Diretores da Terracap, com gestão de 2 (dois) anos, destituí-los, observado o que a respeito dispuser o Estatuto;

**III** - fiscalizar a gestão do Presidente e demais Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Terracap, solicitar informações e documentos sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos, apresentando recomendações de ajuste de conduta e decisões da Companhia;

**IV** - promover anualmente, sob pena de responsabilização por omissão, análise de atendimento das metas e resultados na execução do plano de negócios e da estratégia de longo prazo da Terracap, devendo publicar suas conclusões e informá-las à Câmara Legislativa do Distrito Federal e ao Tribunal de Contas do Distrito Federal;

**V** - realizar a avaliação anual de desempenho dos Diretores da Terracap e dos membros do Comitê de Auditoria, podendo, para tanto, contar com o apoio metodológico do Comitê de Elegibilidade Estatutário, conforme regulamento aprovado pelo Conselho de Administração e observados os seguintes quesitos mínimos:



a) Exposição dos atos de gestão praticados, quanto à licitude e à eficácia da ação administrativa;

b) Contribuição para o resultado do exercício; e,

c) Consecução dos objetivos estabelecidos no plano de negócios e atendimento à estratégia de longo prazo.

**VI** - autorizar a doação de bens móveis ou imóveis, se integrantes do ativo permanente da Terracap;

**VII** - manifestar-se sobre propostas de reforma estatutária, apresentadas pela Diretoria Colegiada, remetendo-as em seguida para análise e deliberação da Assembleia Geral;

**VIII** - Aprovar o Regimento Interno da Terracap e suas alterações, além de definir as diretrizes e orientações de caráter estratégico para o exercício das atividades sociais previstas no art. 4º do presente Estatuto Social;

**IX** - aprovar e alterar as propostas anuais de orçamento-programa, de programação financeira e orçamento plurianual elaboradas pela Diretoria Colegiada;

**X** - discutir, aprovar e monitorar a política de gestão de pessoas da Terracap;

**XI** - apreciar contas, relatórios e demonstrativos financeiros da Terracap;

**XII** - estabelecer política de porta-vozes, visando a eliminar risco de contradição entre informações de diversas áreas e as dos executivos da Terracap;

**XIII** - aprovar as diretrizes gerais de participação da Terracap nas iniciativas de que trata o art. 4º deste Estatuto;

**XIV** - discutir, supervisionar, aprovar e monitorar decisões de caráter estratégico, envolvendo práticas de governança corporativa, relacionamento com partes interessadas e código de conduta dos agentes;

**XV** - implementar e supervisionar os sistemas de gestão de riscos e de controle interno estabelecidos para a prevenção e mitigação dos principais riscos a que está exposta a Terracap, inclusive os riscos relacionados à integridade das informações contábeis e financeiras e os relacionados à ocorrência de corrupção e fraude;

**XVI** - recomendar ou determinar a realização de auditorias;

**XVII** - solicitar à Diretoria Colegiada documentos e informações necessárias ao exercício de sua competência;

**XVIII** - decidir, por proposta da Diretoria Colegiada, quanto à abertura de agências, escritório ou filiais, sendo que, para este último caso, deverá indicar destaque do capital social a ser atribuído à filial;

**XIX** - autorizar a Terracap a contrair empréstimos ou aceitar, inclusive com encargos;

**XX** - aprovar justificativas de faltas e conceder licenças ao Presidente da Terracap e demais Diretores, por período superior a 30 (trinta) dias e designar-lhes substitutos nas hipóteses previstas neste Estatuto;

**XXI** - aprovar previamente a designação e a dispensa do Auditor Interno, do Controlador Interno e do Corregedor; e,

**XXII** - requisitar informações relacionadas às investigações preliminares, inspeções, sindicâncias, processos administrativos disciplinares e demais procedimentos de correção no âmbito da Empresa, reservando o sigilo das informações;

**§1º** - A Auditoria Interna – AUDIT será diretamente subordinada ao Conselho de





Administração e deverá zelar pela adequação do controle interno, pela efetividade do gerenciamento dos riscos e dos processos de governança e pela confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando ao preparo de demonstrações financeiras.

**§2º** - O Presidente do Conselho de Administração poderá, em caso de urgência e relevância para a Terracap, decidir “ad referendum” do Conselho de Administração, nos limites da atribuição deste órgão.

**§3º** - As decisões tomadas pelo Presidente do Conselho de Administração nos termos do §2º deste artigo deverão ser submetidas, obrigatoriamente, à apreciação do Conselho de Administração na primeira reunião após a implementação do ato.

**§4º** - Na designação do Controlador Interno devem ser observados os seguintes requisitos mínimos:

I - Ser profissional com notório conhecimento em temas correlatos a área de Controle Interno;

II - Ter formação superior desejável em Direito, Administração, Economia ou Ciências Contábeis.

**§5º** - O Controlador Interno poderá participar das reuniões da Diretoria Colegiada na condição de assessoramento especial, em subsídio ao processo deliberativo, porém sem direito a voto decisório ou/e de gestão na Empresa.

**Art. 23** - No âmbito da Terracap as decisões do Conselho de Administração, no limite de suas atribuições, são de observância obrigatória, salvo se em confronto com este Estatuto ou com a Lei.

### SEÇÃO III

#### Da Diretoria Colegiada

**Art. 24** - A Diretoria é o órgão de deliberações colegiadas responsável pela administração da Terracap e execução das ações corporativas em observância da Lei, e compõe-se de um Presidente, um Diretor de Administração e Finanças, um Diretor de Comercialização, um Diretor Técnico, um Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico, um Diretor Jurídico e um Diretor de Novos Negócios, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, com gestão de 2 (dois) anos, permitidas, no máximo, 3 (três) reconduções consecutivas para o mesmo cargo.

**Art. 25** - A assunção de compromisso com o cumprimento da Lei, diretrizes, metas, e resultados definidos pelo Conselho de Administração é condição para investidura em cargo de Presidente e Diretor da Terracap.

**Art. 26** - Os membros da Diretoria Colegiada deverão comprovar o cumprimento dos mesmos requisitos constantes dos §1º, §2º e §3º do art. 18 do presente Estatuto.

**Art. 27** - É obrigatória a coincidência do término das gestões dos membros eleitos da Diretoria Colegiada, contando-se em qualquer caso, para esse fim, a data da investidura mais antiga para a mesma gestão.

**Art. 28** - Os membros da Diretoria Colegiada poderão participar de reuniões do Conselho de Administração, sem direito a voto:



I - a pedido, deferido pelo Presidente do Conselho de Administração;

II - obrigatoriamente, quando convocados pelo Presidente do Conselho de Administração e/ou pela maioria dos seus membros, com antecedência de uma reunião e havendo definição da pauta; e,

III - para assistir às reuniões do Conselho de Administração, em que se deliberarem matérias no âmbito de suas respectivas competências.

**Art. 29** - É assegurada ao Presidente e aos demais Diretores da Terracap, licença remunerada para descanso, por prazo de até 30 (trinta) dias, dentro de cada ano-calendário, vedada a sua acumulação e conversão em espécie ou indenização em pecúnia.

**Parágrafo único.** Por ocasião da licença de que trata o caput, será concedido adicional de 1/3 (um terço) sobre a remuneração mensal, a ser pago no mesmo mês de fruição e proporcional à duração da licença.

**Art. 30** - É assegurada, ao Presidente e aos demais Diretores da Terracap, gratificação correspondente a 1/12 (um doze avos) da remuneração devida no mês de dezembro, por mês de trabalho do ano calendário, podendo tal gratificação ser adiantada no limite de 50% (cinquenta por cento) do seu montante anual, a pedido do interessado.

**Art. 31** - São assegurados ao Presidente e aos demais Diretores da Terracap os mesmos benefícios assistenciais, sociais e previdenciários assegurados aos empregados da Terracap.

**Art. 32** - A Diretoria Colegiada reunir-se-á, de forma presencial e/ou remota, ordinariamente, uma vez por semana e, extraordinariamente, quando necessário, mediante convocação por parte do Presidente.

**Parágrafo único.** As reuniões da Diretoria Colegiada serão objeto de registro por Ata redigida com base nos acontecimentos relevantes e aprovada pelos Diretores, a qual será objeto de divulgação.

**Art. 33** - À Diretoria Colegiada, compete, além de outras atribuições permitidas neste Estatuto:

I - administrar a Terracap, tomando as providências adequadas à fiel execução das deliberações da Assembleia Geral de Acionistas e do Conselho de Administração, regulamentando-as com expedição de normas e instruções gerais e/ou específicas;

II - promover a organização administrativa da Terracap, propondo as atualizações do Estatuto Social e do Regimento Interno e as diretrizes gerais, os quais deverão ser submetidos ao Conselho de Administração;

III - enviar ao Conselho de Administração em até 60 (sessenta) dias, a contar do encerramento do exercício, as contas, relatórios e demonstrativos financeiros para os fins determinados no inciso XI, do art. 22, podendo esse prazo ser estendido por mais 15 (quinze) dias, mediante justificativa e autorização prévia do Presidente do Conselho de Administração;

IV - definir as competências das Unidades Orgânicas e as atribuições das chefias;

V - autorizar, dentro das normas aprovadas pelo Conselho de Administração, contratos de obras ou os que envolvam obrigações para a Terracap;

VI - aprovar os Demonstrativos Financeiros semestrais e anuais e encaminhá-los aos demais órgãos colegiados da Terracap;

VII - autorizar aquisições de equipamentos e materiais, na forma regulamentar;

VIII - analisar, deliberar e submeter ao Conselho de Administração, observada a Política de Gestão de Pessoas, os sistemas e planos de classificação e distribuição de empregos e funções, as



tabelas de pessoal e respectivas alterações, bem como as normas para preenchimento de empregos e a alteração contratual de trabalho, os planos de progressão e/ou promoção por mérito, de progressão e ascensão funcionais e ainda os planos de benefícios destinados aos empregados da Terracap;

**IX** - encaminhar para apreciação do Conselho de Administração as propostas anuais de orçamento-programa, de programação financeira e de orçamento plurianual;

**X** - indicar representantes da Terracap nos órgãos de administração e fiscalização de entidades de que participe;

**XI** - aprovar justificativas de faltas e conceder licenças ao Presidente e demais Diretores da Terracap, de até 30 (trinta) dias e designar-lhes substitutos nas hipóteses previstas neste Estatuto;

**XII** - expedir, com antecedência legal, notificação direta aos órgãos competentes da União e do Distrito Federal sobre os assuntos de competência dos acionistas, instruindo-a com os elementos necessários à plena compreensão;

**XIII** - autorizar a doação de bens imóveis pertencentes ao ativo circulante da Terracap, nos termos da lei;

**XIV** - apresentar, até a última reunião do exercício, ao Conselho de Administração:

a) Plano de negócios para exercício seguinte; e,

b) Estratégia de longo prazo atualizada com análise de riscos e oportunidades para, no mínimo, os próximos 5 (cinco) anos; e,

**XV** - Aprovar os sistemas de gestão de riscos e de controle interno estabelecidos para a prevenção e mitigação dos principais riscos a que está exposta à Terracap, inclusive os riscos relacionados à integridade das informações contábeis e financeiras e os relacionados à ocorrência de corrupção e fraude, observadas as diretrizes gerais do Conselho de Administração.

**Parágrafo único.** Aplicam-se aos Diretores as hipóteses de impedimento e suspeição previstas no artigo 18 da Lei Federal nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, para atuar nos processos administrativos da Terracap, hipótese na qual deverá o Presidente designar, por iniciativa própria ou decisão da Diretoria Colegiada, outro Diretor para atuar no feito, especialmente no que se refere a relatoria e voto.

**Art. 34** - O Presidente da Terracap tem as seguintes atribuições neste Estatuto:

**I** - representar a Terracap em juízo ou fora dele, diretamente, por mandatário ou preposto com poderes especiais;

**II** - planejar, coordenar e controlar as atividades da Terracap;

**III** - cumprir e fazer cumprir o presente Estatuto, as decisões da Assembleia Geral de Acionistas, do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria Colegiada;

**IV** - movimentar e controlar os recursos financeiros da Terracap, assinando os respectivos documentos e contas, juntamente com o Diretor de Administração e Finanças;

**V** - assinar em conjunto com o Diretor de cada área os documentos de interesse da respectiva Diretoria, devendo nos instrumentos de contratos, convênios, ajustes e quaisquer outros documentos que imputem ônus para a Terracap, ou exonerem terceiros para com ela, constar também a assinatura do Diretor Administrativo e Financeiro;

**VI** - abrir a Assembleia Geral de Acionistas;

**VII** - convocar e presidir as reuniões da Diretoria Colegiada;

**VIII** - prover os empregos em comissão;



**IX** - admitir, designar, remover, punir, licenciar, promover e demitir empregados da Terracap;

**X** - designar seu substituto e dos demais Diretores da Terracap nas hipóteses previstas neste

**XI** - é facultada ao Presidente da Terracap, por ato específico, a delegação de competência para a prática de atos administrativos e/ou operacionais na forma estabelecida no Regimento Interno da Terracap;

**XII** - exercer outras atribuições previstas neste Estatuto ou que lhe forem determinadas ou delegadas pela Assembleia Geral de Acionistas, Conselho de Administração ou Diretoria Colegiada;

**XIII** - instaurar procedimentos de natureza disciplinar, sindicâncias, tomada de contas e inquéritos administrativos, para apuração de fatos, prejuízos e responsabilidades funcionais; e,

**XIV** - Coordenar a área de Correição, Gestão de Riscos e “Compliance” no âmbito da Terracap, bem como verificar a sua efetividade.

**Art. 35** - O Diretor de Administração e Finanças tem as seguintes atribuições:

**I** - elaborar e propor normas necessárias ao exercício das atividades Administrativas, de Pessoas e Financeiras;

**II** - planejar, coordenar, supervisionar, orientar e acompanhar a gestão patrimonial, controlando a guarda e inventário de bens da Terracap ou de terceiros em custódia;

**III** - elaborar os planos anuais e plurianuais de lotação, os sistemas e planos de classificação e distribuição de empregos e funções, as tabelas de pessoal e respectivas alterações, bem como as normas para preenchimento de empregos e alteração contratual de trabalho, os planos de reajustes salariais, progressão e/ou promoção por mérito e, ainda, os planos de benefícios destinados aos empregados da Terracap;

**IV** - elaborar projetos de gestão administrativa e de pessoas de interesse da Terracap;

**V** - orientar e acompanhar a gestão das atividades administrativas e de pessoas da Terracap;

**VI** - planejar, coordenar, supervisionar, orientar e acompanhar a gestão financeira, controlando os valores da Terracap ou de terceiros, em custódia ou caução;

**VII** - acompanhar a execução do orçamento-programa, da programação financeira e do orçamento plurianual;

**VIII** - orientar e acompanhar a gestão das atividades econômicas e financeiras da Terracap;

**IX** - exercer o controle da receita e da despesa da Terracap, bem como dos suprimentos de numerários, depósitos, cauções fianças e de outras operações financeiras;

**X** - assinar com o Presidente, todos os cheques e autorizações de pagamento e endossar aqueles destinados a depósitos em estabelecimentos da rede bancária, aceites de títulos, cartas de crédito e outros documentos que importem em responsabilidade e obrigação; e,

**XI** - exercer outras atribuições que lhe forem delegadas pelo Conselho de Administração ou determinadas pela Diretoria Colegiada.

**Art. 36** - O Diretor Técnico tem as seguintes atribuições:

**I** - elaborar e propor normas necessárias ao exercício das atividades técnicas e imobiliárias da Terracap;

**II** - elaborar projetos de engenharia e arquitetura de interesse da Terracap;



**III** -coordenar a elaboração de estudos e projetos relacionados à implantação de infraestrutura em empreendimentos imobiliários da empresa e em locais de interesse do Governo do Distrito Federal;

**IV** - emitir parecer técnico sobre assuntos relacionados com o patrimônio da Terracap;

**V** - registrar em cartório os empreendimentos imobiliários da Terracap e manter controle quanto as alterações urbanísticas e/ou cartoriais dos mesmos;

**VI** -coordenar as ações de execução das obras de implantação de infraestrutura em empreendimentos imobiliários da empresa e em locais de interesse do Governo do Distrito Federal;

**VII** - vistoriar e efetuar perícias técnicas em obras de interesse da Terracap e em imóveis de sua propriedade, tendo o apoio da DIRES e da DICOM, nos limites de suas atribuições;

**VIII** -cumprir ou fazer cumprir normas relativas aos imóveis da Terracap, exceto as pertinentes à sua comercialização;

**IX** - coordenar a elaboração dos projetos de parcelamentos urbanos da Terracap;

**X** - fiscalizar e vistoriar as áreas de propriedade ou sob a administração da Terracap visando prevenir a ocorrência de invasões ou ocupações irregulares; e,

**XI** - exercer outras atribuições que lhe forem delegadas pelo Conselho de Administração ou determinadas pela Diretoria Colegiada.

**Art. 37** - O Diretor de Comercialização tem as seguintes atribuições:

**I** - elaborar e propor normas necessárias ao exercício das atividades comerciais da Terracap;

**II** –submeter à Diretoria Colegiada, com relatório fundamentado, propostas sobre operações comerciais relativas a imóveis de interesse da Terracap e propostas que visem à transferência de imóveis destinados à União e ao Distrito Federal;

**III** -promover pesquisas de mercado visando à constante atualização da oferta e da procura de imóveis no Distrito Federal, tendo em vista a realização de operações comerciais;

**IV** - elaborar laudos de avaliação de imóveis, por meio de corpo técnico especializado;

**V** - elaborar perícias técnicas, laudos de exame e outros necessários ao atendimento de demandas judiciais ou administrativas de interesse da Terracap, relativas a: avaliação de imóveis; enquadramento de ‘usos’ de imóveis conforme legislação vigente – LUOS; análises fundiárias, demarcações de imóveis urbanos ou rurais;

**VI** -Elaborar e propor normas necessárias ao exercício das atividades pertinentes à prospecção e formatação de novos empreendimentos de interesse da Terracap e/ou de seus Acionistas;

**VII** -elaborar e propor estudos e pesquisas, bem como levantamento, consolidação e divulgação de dados, com periodicidade regular, relacionados com o ordenamento urbano, o provimento habitacional e o mercado imobiliário no Distrito Federal;

**VIII** - coordenar os estudos e projetos urbanísticos tendentes a regularização fundiária e urbanística de assentamentos urbanos, situadas em áreas de propriedade ou de interesse da Terracap;

**IX** -realizar, em parceria com outras Diretorias, o acertamento fundiário e registral dos imóveis de propriedade da Terracap; e,

**X** - exercer outras atribuições que lhe forem delegadas pelo Conselho de Administração ou determinadas pela Diretoria Colegiada.



**Art. 38** - O Diretor de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico tem as seguintes atribuições:

**I** - planejar, coordenar e promover a execução das atividades destinadas a atender à política habitacional de interesse social empreendida pelo Distrito Federal, ressalvada a competência da DICOM;

**II** - planejar, coordenar e promover a execução das atividades destinadas aos programas de desenvolvimento econômico do Distrito Federal, no tocante às funções e atividades da Terracap;

**III** - propor normas e estudos técnicos necessários ao exercício das atividades da Terracap referentes à política habitacional, à política de regularização urbana de interesse social e aos programas de desenvolvimento econômico do Distrito Federal;

**IV** - planejar, coordenar e promover a realização das atividades destinadas à regularização fundiária de ocupações por Entidades Religiosas ou de Assistência Social e de Associações e Entidades sem fins lucrativos; e,

**V** - exercer outras atribuições que lhe forem delegadas pelo Conselho de Administração ou determinadas pela Diretoria Colegiada.

**Art. 39** - Ao Diretor Jurídico cabem as seguintes atribuições:

**I** - elaborar e propor normas necessárias ao regular exercício das atividades jurídicas da empresa;

**II** - assistir a Terracap na assinatura de escrituras, contratos, convênios, termos aditivos e outros instrumentos que gerem direitos ou obrigações;

**III** - aprovar os planos de ação e a previsão orçamentária anual da unidade, subsidiando a proposta orçamentária anual;

**IV** - avaliar os resultados dos planos de ação e das despesas orçamentárias realizadas pela unidade e solicitar remanejamento de recursos quando necessário;

**V** - normatizar os procedimentos administrativos de sua área de atuação;

**VI** - indicar os gestores de planejamento e os gestores de processo da Unidade;

**VII** - assegurar a legalidade, a qualidade, a confiabilidade e a segurança das informações de sua área de atuação;

**VIII** - fornecer pareceres e informações sobre assuntos jurídicos em sentido amplo quando solicitado pelos demais Diretores e órgãos superiores da Terracap;

**IX** - representar a Terracap como advogado, em juízo ou fora dele, mediante procuração, em qualquer instância, foro ou Tribunal;

**X** - propor ações judiciais em nome da Terracap, requerer sua suspensão ou desistência de recursos interpostos;

**XI** - mediante prévia autorização da Diretoria Colegiada, desistir de ações judiciais propostas, transigir ou renunciar ao direito em que se funda a ação, observadas as normas internas específicas;

**XII** - promover o desenvolvimento técnico do corpo funcional da unidade, alinhado com a política de desenvolvimento profissional e a avaliação de desempenho;

**XIII** - organizar, supervisionar, coordenar, distribuir, orientar e controlar a execução das atividades de competência da Diretoria Jurídica;

**XIV** - propor a realização de auditoria interna nos processos judiciais de interesse da Terracap;



**XV** - apoiar a Presidência e demais Diretorias na adoção de procedimentos juridicamente corretos na realização de suas atividades;

**XVI** - requisitar dos demais órgãos e empregados da Terracap informações ou a realização de diligências necessárias à instrução de processo submetido à sua apreciação ou ao exercício de suas atribuições, fixando prazo para o seu atendimento;

**XVII** - assinar a correspondência expedida por sua unidade;

**XVIII** - realizar inspeções nos processos judiciais do acervo;

**XIX** - uniformizar o entendimento da Terracap quanto a vigência e aplicação de legislação afeta à mesma, resguardada a submissão do tema à DIRET por provocação de qualquer um dos Diretores; e,

**XX** - exercer outras atribuições que lhe forem delegadas pelo Conselho de Administração ou determinadas pela Diretoria Colegiada.

**Art. 40** - O Diretor de Novos Negócios tem as seguintes atribuições:

**I** - Elaborar e propor normas necessárias ao exercício das atividades pertinentes a proposição e implementação dos negócios de interesse da Terracap /ou seus acionistas;

**II** - Submeter a Diretoria Colegiada os projetos e propostas de novos negócios e empreendimentos de interesse da Terracap /ou seus acionistas;

**III** - Propor o estabelecimento de parcerias público-privadas, constituição de sociedades de propósito específico e promoção de operações urbanas consorciadas para implantação e desenvolvimento de novos empreendimentos;

**IV** - Gerir a implementação e o desenvolvimento dos negócios firmados entre a Terracap e seus parceiros, garantindo o cumprimento das cláusulas contratuais; e,

**V** - exercer outras atribuições que lhe forem delegadas pelo Conselho de Administração ou determinadas pela Diretoria Colegiada.

**Art. 41** - Os Diretores têm as seguintes atribuições comuns:

**I** - supervisionar a instrução dos processos de despesas, de responsabilidade da sua Diretoria, do ponto de vista da motivação do ato, da regularidade do dispêndio, da necessidade, do interesse público, do detalhamento técnico do objeto pretendido, da legalidade e da regularidade da instrução processual, observadas as normas internas específicas;

**II** - encaminhar os processos de despesa, de responsabilidade da sua Diretoria, à Diretoria de Administração e Finanças, contendo todas as informações necessárias à emissão da Nota de Empenho;

**III** - proceder à liquidação da despesa, de responsabilidade da sua Diretoria, com a verificação do direito adquirido pelo credor, tendo por base os títulos e documentos comprobatórios do respectivo crédito, demonstrando a origem e o objeto do que se deve pagar, a importância exata a pagar e a quem se deve pagar a importância, para extinguir a obrigação;

**IV** - prestar informações à Ouvidoria, de demandas decorrentes da Lei de Acesso à Informação, e aos órgãos de controle e ao Ministério Público, concernentes aos processos de dispêndio de responsabilidade da sua Diretoria, por intermédio da unidade de controle interno da Terracap;

**V** - praticar os atos relativos à homologação e adjudicação do objeto licitado, bem como promover o cancelamento, revogação ou anulação do certame nos processos de responsabilidade da sua Diretoria, levando, mensalmente, ao conhecimento da Diretoria Colegiada, os objetos licitados com a devida publicação dos atos na imprensa oficial e no portal da Terracap;



**VI** - firmar, em conjunto com o Presidente, contratos, convênios, ajustes, termos de cessão de uso, termos de entrega de ativos, termos aditivos e atas de registros de preços de responsabilidade da sua Diretoria; e,

**VII** - aprovar e implementar as matrizes de risco e planos de resposta de sua Diretoria, e na Diretoria Colegiada quando o tema for de caráter transversal e multissetorial.

**Parágrafo único.** Será definida em regulamento próprio a alçada financeira de realização de despesas que serão enquadradas no presente artigo, bem como o fluxo decisório para instrução dos processos.

**Art. 42** - O Presidente e demais Diretores da Terracap serão substituídos em suas ausências:

**I** - até 30 (trinta) dias, por substituto designado por ato do Presidente da Terracap; e,

**II** - por mais de 30 (trinta) dias, por substituto designado pelo Conselho de Administração.

**§1º** - Nas hipóteses previstas nos incisos acima, será designado substituto dentre os Diretores ou dentre os empregados da Terracap, observado os requisitos de elegibilidade deste Estatuto.

**§2º** - Em qualquer das formas estabelecidas nos itens I e II deste artigo, o substituto do Presidente será escolhido dentre os Diretores da Terracap, garantida a indicação pelo Presidente da Terracap.

**Art. 43** - Vago o cargo de Presidente, ou de qualquer Diretor da Terracap, o Conselho de Administração designará um dos membros da Diretoria Colegiada para assumir cumulativamente o cargo, devendo proceder, no prazo de até 30 (trinta) dias, a eleição do substituto que completará a gestão do substituído.

**Parágrafo único.** Considerar-se-á vago o cargo de Presidente ou de Diretor da Terracap, quando, sem causa justificada ou consentida, deixar de exercer suas funções por mais de 30 (trinta) dias consecutivos ou 60 (sessenta) dias interpolados, no mesmo ano-calendário, ou deixar de comparecer, sem justificativa, perante o Conselho de Administração quando convocado.

**Art. 44** - Os membros da Diretoria Colegiada se submeterão, na posse e anualmente, a treinamentos específicos a respeito da legislação societária, do mercado de capitais, da divulgação de informações, do controle interno, do código de conduta e demais assuntos relacionados às atividades da Terracap.

## SEÇÃO IV

### Do Conselho Fiscal

**Art. 45** - O Conselho Fiscal será composto de 5 (cinco) membros efetivos e 5 (cinco) suplentes, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, brasileiros, com formação acadêmica compatível com o exercício da função, e que tenham exercido, por prazo mínimo de 3 (três) anos, cargo de direção ou assessoramento na administração pública ou cargo de conselheiro fiscal ou de administrador em empresa.

**§1º** - Os Conselheiros elegerão, dentre os membros efetivos, o Presidente do Conselho Fiscal, devendo ser eleito, preferencialmente, o Conselheiro com maior experiência como membro de conselhos fiscais.

**§2º** - Dentre os membros do Conselho Fiscal, 2 (dois) titulares e respectivos suplentes,





deverão ser indicados pela União, eleitos pela Assembleia Geral dos Acionistas, em votação em separado, como representantes da Secretaria do Tesouro Nacional.

**§3º** - O Conselho Fiscal contará com pelo menos 1 (um) membro, indicado pelo Distrito Federal, que será servidor público com vínculo permanente com a administração pública.

**§4º** - Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal, os membros dos órgãos de Administração e empregados da Terracap ou de sociedade por ela controlada ou do mesmo grupo, o cônjuge ou parente, até 3º grau, de administrador da Empresa, assim como as pessoas enumeradas nos §§ 1º e 2º do art. 147 da Lei Nº 6.404/76.

**§5º** - A investidura dos Conselheiros far-se-á mediante termo lavrado no "Livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal".

**§6º** - No caso de vacância do cargo ou impedimento temporário, será o membro do Conselho Fiscal substituído pelo respectivo suplente.

**§7º** - Em qualquer caso, o Conselho Fiscal só poderá deliberar com a presença de pelo menos 3 (três) dos seus membros.

**§8º** - No término da gestão, na renúncia ou afastamento, os membros do Conselho Fiscal apresentarão declaração de bens que ficará arquivada nas respectivas pastas funcionais sob o poder e guarda da Terracap.

**§9º** - O prazo da gestão dos membros do Conselho Fiscal será de 2 (dois) anos, permitidas apenas 2 (duas) reconduções consecutivas.

**§10** - Os membros do Conselho Fiscal se submeterão, na posse e anualmente, a treinamentos específicos a respeito da legislação societária, do mercado de capitais, da divulgação de informações, do controle interno, do código de conduta, da Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013 e demais assuntos relacionados às atividades da Terracap.

**Art. 46** - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral de Acionistas.

**Parágrafo único.** A remuneração a que se refere este artigo será mensal e corresponderá a todos os trabalhos afetos ao Conselho Fiscal, inclusive reuniões ordinárias e extraordinárias.

**Art. 47** - Das reuniões do Conselho Fiscal, far-se-á registro circunstanciado no "Livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal".

**Parágrafo único.** As reuniões serão objeto de registro em ata que será divulgada no site da Terracap.

**Art. 48** - O Conselho Fiscal, a pedido de qualquer dos seus membros, solicitará aos órgãos de administração esclarecimentos ou informações, assim como a elaboração de demonstrações financeiras e contábeis especiais.

**Art. 49** - Os membros do Conselho Fiscal assistirão às reuniões do Conselho de Administração ou da Diretoria Colegiada, em que se deliberar sobre os assuntos em que devam opinar, em especial, quanto aos incisos II, III e VII do art. 53 deste Estatuto.

**Art. 50** - O Conselho Fiscal poderá solicitar, à área de Gestão de Riscos e "Compliance" ou à auditoria externa da Terracap, os esclarecimentos ou informações que julgar necessários, bem como a apuração de fatos específicos.

**Art. 51** - O Conselho Fiscal deverá fornecer aos acionistas, sempre que solicitadas, informações sobre matérias de sua competência.

**Art. 52** - As atribuições e poderes conferidos por este Estatuto e pela Lei ao Conselho



Fiscal não podem ser delegados a outro órgão da Terracap.

**Art. 53** - Além de outras atribuições previstas neste Estatuto, na Lei nº 6.404/76, na Lei nº 13.303/2016 e no Decreto nº 11.531/89, compete privativamente ao Conselho Fiscal:

**I** - fiscalizar os atos de gestão do Presidente e demais Diretores da Terracap e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e estatutários;

**II** - examinar e emitir parecer sobre o relatório anual da administração da Terracap, para a deliberação da Assembleia Geral de Acionistas;

**III** - examinar e emitir parecer sobre as propostas da Diretoria Colegiada, a serem submetidas à Assembleia Geral de Acionistas, relativas à modificação do Capital Social, planos de investimentos ou orçamentos de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão;

**IV** - denunciar ao Conselho de Administração e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Terracap, denunciar à Assembleia Geral de Acionistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Terracap;

**V** - convocar, por seu Presidente ou por decisão de qualquer dos seus membros, a Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, se os Órgãos da Administração retardarem por mais de 1 (um) mês essa convocação, e a Extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes, incluindo na pauta das Assembleias as matérias consideradas necessárias;

**VI** - analisar, ao menos trimestralmente, o balancete e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente pela Terracap;

**VII** - examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; e,

**VIII** – tomar conhecimento das doações de bens imóveis promovidos pela Terracap após a sua aprovação pela Diretoria Colegiada ou, quando for o caso, pelo Conselho de Administração.

**Art. 54** - Aplicam-se aos membros do Conselho Fiscal as disposições da Lei nº 6.404/1976 relativas a poderes, deveres, responsabilidades, requisitos, impedimentos para investidura e remuneração.

**Art. 55** - O Conselho Fiscal reunir-se-á de forma presencial e/ou remota, e o número de reuniões será fixado de acordo com a necessidade da Empresa, sendo obrigatória a realização de, no mínimo, uma reunião mensal.

**Paragrafo único.** As reuniões serão objeto de registro em ata que será divulgada no site da Terracap.

## SEÇÃO V

### Do Comitê de Auditoria

**Art. 56** - O Comitê de Auditoria é órgão auxiliar do Conselho de Administração e a ele se reportará diretamente.

**Art. 57** - O Comitê de Auditoria será integrado por 3 (três) membros, em sua maioria independentes, que atendam aos seguintes requisitos mínimos:

**I** - não ser ou ter sido, nos 12 (doze) meses anteriores à nomeação para o Comitê de Auditoria

da Terracap:

a) diretor, empregado ou membro do conselho fiscal da Terracap ou de entidade



controladora,

controlada, coligada ou sociedade em controle comum, direta ou indireta; e,

b) responsável técnico, diretor, gerente, supervisor ou qualquer outro integrante com função de gerência de equipe envolvida nos trabalhos de auditoria na Terracap.

II - não ser cônjuge ou parente consanguíneo ou afim, até o segundo grau ou por adoção, das pessoas referidas no inciso I;

III - não receber qualquer outro tipo de remuneração da Terracap ou de entidade controladora, controlada, coligada ou sociedade em controle comum, direta ou indireta, que não seja aquela relativa à função de integrante do Comitê de Auditoria da Terracap; e,

IV - não ser ou ter sido ocupante de cargo público efetivo, ainda que licenciado, ou de cargo em comissão na Administração Pública Distrital Direta, nos 12 (doze) meses anteriores à nomeação para o Comitê de Auditoria da Terracap.

**§ 1º** Ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Auditoria da Terracap terá reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

**§ 2º** O atendimento às previsões deste artigo deve ser comprovado por meio de documentação mantida na sede da Terracap pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, contado a partir do último dia de gestão do membro do Comitê de Auditoria.

**Art. 58** - Compete ao Comitê de Auditoria, sem prejuízo de outras competências previstas neste Estatuto:

I - opinar sobre a contratação e destituição de auditor independente;

II - supervisionar as atividades dos auditores independentes, avaliando a sua independência, a qualidade dos serviços prestados e adequação de tais serviços às necessidades da Terracap;

III - supervisionar as atividades desenvolvidas nas áreas de controle interno, de auditoria interna e de elaboração de demonstrações financeiras da Terracap;

IV - monitorar a qualidade e a integridade dos mecanismos de controle interno, das demonstrações financeiras e das informações e medições divulgadas pela Terracap;

V - avaliar e monitorar exposições de risco da Terracap, podendo requerer, entre outras, informações detalhadas sobre políticas e procedimentos referentes a:

a) remuneração da administração;

b) utilização de ativos da Terracap; e,

c) gastos incorridos em nome da Terracap.

VI - avaliar e monitorar, em conjunto com a administração e a Auditoria Interna, a adequação das transações com partes relacionadas;

VII - elaborar relatório anual com informações sobre atividades, resultados, conclusões e recomendações, registrando, se houver, as divergências significativas entre administração da Terracap, auditoria independente e Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras; e,

VIII - avaliar a razoabilidade dos parâmetros em que se fundamentam os cálculos atuariais, bem como o resultado atuarial dos planos de benefícios mantidos pelo fundo de pensão dos empregados da Terracap.

**Parágrafo único.** O Comitê de Auditoria receberá denúncias, inclusive sigilosas, internas e externas à Terracap, em matérias relacionadas ao escopo das suas atividades.



**Art. 59** - A remuneração dos membros do Comitê de Auditoria será fixada em montante equivalente à dos integrantes do Conselho Fiscal.

**§1º** A remuneração a que se refere este artigo será mensal e corresponderá a todos os trabalhos afetos ao Comitê de Auditoria, inclusive reuniões ordinárias e extraordinárias.

**§2º** O Comitê de Auditoria deverá se reunir quando necessário, de forma presencial e/ou remota, no mínimo uma reunião mensal, de modo que as informações contábeis sejam sempre apreciadas antes de sua divulgação.

**Art. 60** - Das reuniões do Comitê de Auditoria, far-se-á registro circunstanciado no “Livro de Atas e Pareceres do Comitê de Auditoria”.

**Parágrafo único.** A Terracap divulgará, no seu portal na “internet”, as atas das reuniões do Comitê de Auditoria.

**Art. 61** - O Comitê de Auditoria possuirá autonomia operacional e dotação orçamentária, anual ou por projeto, dentro de limites aprovados pelo Conselho de Administração, para conduzir ou determinar a realização de consultas, avaliações e investigações dentro do escopo de suas atividades, inclusive com a contratação e utilização de especialistas externos independentes.

**Art. 62** - Os membros do Comitê de Auditoria se submeterão, na posse e anualmente, a treinamentos específicos a respeito da legislação societária, do mercado de capitais, da divulgação de informações, do controle interno, do código de conduta, da Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013 e demais assuntos relacionados às atividades da Terracap.

## SEÇÃO VI

### Do Comitê de Elegibilidade Estatutário

**Art. 63** - A empresa disporá de Comitê de Elegibilidade Estatutário que visará auxiliar os acionistas na verificação da conformidade do processo de indicação e de avaliação dos administradores e conselheiros fiscais.

**Art. 64** - O Comitê de Elegibilidade Estatutário será constituído por 3 (três) membros, sendo 2 (dois) indicados pelo Distrito Federal e 1 (um) indicado pela União Federal, todos eleitos em Assembleia Geral de Acionistas, sem remuneração adicional.

**Parágrafo único.** São requisitos mínimos para ser membro do Comitê de Elegibilidade Estatutário:

I - exercício de atividades na Administração Pública por três anos; ou

II - exercício de atividades no setor privado, na área de atuação da empresa estatal ou em área conexas, por três anos.

**Art. 65** - Compete ao Comitê de Elegibilidade Estatutário:

I - opinar, de modo a auxiliar os acionistas na indicação de administradores e conselheiros fiscais, sobre o preenchimento dos requisitos e a ausência de vedações para as respectivas eleições;

II - verificar a conformidade do processo de avaliação dos administradores e conselheiros

fiscais; e,

III - atuar como Conselho Consultivo, com funções de aconselhamento estratégico aos



órgãos de administração, com vistas ao atendimento do interesse público que justificou a criação da empresa estatal.

**§1º** O Comitê de Elegibilidade Estatutário deverá se manifestar no prazo máximo de 8 (oito) dias úteis, a partir do recebimento de formulário padronizado da entidade da Administração Pública responsável pelas indicações, sob pena de aprovação tácita e responsabilização de seus membros caso se comprove o descumprimento de algum requisito.

**§2º** As manifestações do Comitê de Elegibilidade Estatutário serão deliberadas por maioria de votos com registro em ata e deverão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos e conter a transcrição apenas das deliberações tomadas.

## SEÇÃO VII

### Disposições Comuns Acerca de Investidura, Impedimentos e Exigências para os Integrantes dos Órgãos Colegiados da Terracap

**Art. 66** - Os membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal, do Comitê de Elegibilidade Estatutário, do Comitê de Auditoria e da Diretoria Colegiada investir-se-ão nos seus cargos mediante assinatura do Termo de Posse lavrado nos respectivos livros de atas de suas reuniões.

**Art. 67** - Se o Termo de Posse não for assinado nos 30 (trinta) dias seguintes à nomeação ou eleição, estas se tornarão sem efeito, salvo justificativa aceita pelo órgão para o qual o membro da administração em questão tenha sido eleito.

**Art. 68** - O Termo de Posse deverá conter, sob pena de nulidade, a indicação de pelo menos um domicílio no qual o Conselheiro, Administrador ou membro de Comitês receberá as citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão, as quais se reputarão cumpridas mediante entrega no domicílio indicado, o qual somente poderá ser alterado mediante comunicação por escrito à Terracap.

**Art. 69** - São inelegíveis para os cargos de administração e fiscalização da Terracap as pessoas impedidas por lei especial, ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda, que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

**Art. 70** - Os Conselheiros, Diretores e membros de Comitê devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleitos aqueles que:

I – ocuparem cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, em especial em conselhos consultivos, de administração ou fiscal; e,

II – tiverem interesses conflitantes com a Terracap.

**Parágrafo único.** A comprovação do cumprimento das condições previstas nos artigos 69 e 70 e incisos será efetuada por meio de certidões específicas, quando possível, e por autodeclaração firmada pelo Conselheiro, Diretor ou membro de Comitê eleito, com vistas ao disposto nos artigos 145 e 159 da Lei nº 6.404/1976, sendo a falsa declaração punida na forma da lei.

**Art. 71** - Antes da investidura nos cargos de Conselheiros, de Diretores e de membros de Comitê, será exigida documentação prevista na Lei nº 6.404/1976 e em normas internas da Terracap, documentação essa que comporá as respectivas pastas funcionais, arquivadas pela Diretoria de Administração e Finanças.

**Art. 72** - Em função de exigências proferidas em lei e neste Estatuto, a Assembleia



Geral somente poderá eleger quem tenha exibido os necessários comprovantes, dos quais se arquivarão cópias na respectiva pasta funcional dos Conselheiros, Diretores e membros de Comitê.

**Art. 73** - Nos casos em que o indicado a cargo de Conselheiro, Diretor e membro de Comitê não preencher os requisitos, não cumprir as exigências previstas neste Estatuto ou na Lei, ou ainda no caso previsto no art. 57, supra, o Presidente da Terracap deverá comunicar a circunstância imediatamente ao acionista responsável pela indicação.

**Art. 74** - Os atos de eleição, nomeação e exoneração de Conselheiro, Diretor e membro de Comitê devem ser publicados e arquivados na Junta Comercial do Distrito Federal.

## CAPÍTULO IV

### Governança e Transparência

**Art. 75** - Constituem medidas de transparência a serem adotadas pela Terracap:

**I** - elaboração e publicação de carta, de periodicidade anual, com a explicitação dos compromissos da Terracap com os objetivos das políticas públicas fundiárias e de infraestrutura do Distrito Federal, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim e dos impactos econômico- financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores;

**II** - divulgação tempestiva e atualizada de informações relevantes: atividades desenvolvidas, estrutura de controle, fatores de risco, dados econômico-financeiros, comentários dos administradores sobre o desempenho, políticas e práticas de governança corporativa e descrição da composição e da remuneração da administração;

**III** - elaboração e divulgação de política de divulgação de informações, em conformidade com a legislação em vigor e com as melhores práticas;

**IV** - elaboração de política de distribuição de dividendos, à luz do interesse público que justificou a criação da Terracap;

**V** - divulgação, em nota explicativa às demonstrações financeiras, dos dados operacionais e financeiros das atividades relacionadas à consecução dos objetivos de criação da Terracap;

**VI** - elaboração e divulgação da política de transações com partes relacionadas, em conformidade com os requisitos de competitividade, conformidade, transparência, equidade e comutatividade, que deverá ser revista, no mínimo, anualmente e aprovada pelo Conselho de Administração;

**VII** - ampla divulgação, ao público em geral, de carta anual de governança corporativa, aprovada pela Diretoria Colegiada, que consolide em um único documento escrito, em linguagem clara e direta, as informações de que trata o inciso II deste artigo; e,

**VIII** - divulgação anual de relatório integrado ou de sustentabilidade.

**Parágrafo único** - Os documentos resultantes do cumprimento dos requisitos de transparência constantes dos incisos I a VIII do caput deverão ser divulgados na "internet" de forma permanente e cumulativa.

**Art. 76** - O exercício da supervisão da Terracap pela Secretaria, a qual esteja vinculada, não ensejará a redução ou a supressão da autonomia que lhe foi conferida pela lei de criação, nem autoriza a ingerência daquela Secretaria em sua administração e funcionamento, devendo a supervisão ser exercida nos limites da legislação aplicável.

**Art. 77** - O Distrito Federal e a União Federal observarão os requisitos e as diretrizes



gerais para a indicação na escolha dos administradores e dos conselheiros.

**Art. 78** - A Terracap divulgará, no seu portal na “internet”, toda e qualquer forma de remuneração dos seus administradores e empregados, na forma da legislação vigente.

**Art. 79** - A Terracap editará e publicará Código de Conduta e Integridade, aplicável à alta administração, do qual constará a vedação da divulgação, sem autorização do órgão competente da Terracap, de informação que possa causar impacto na cotação dos seus títulos e nas suas relações com o mercado, com consumidores ou com fornecedores.

**Art. 80** - A Terracap atualizará, constantemente, as suas práticas ao Código de Conduta e Integridade e a outras regras de boa prática de governança corporativa.

**Art. 81** - Quaisquer obrigações e responsabilidades que a Terracap assuma em condições distintas às de qualquer outra empresa do setor privado em que atuam deverão:

I - estar claramente definidas em lei ou regulamento, bem como previstas em contrato, convênio ou ajuste celebrado com o ente público competente para estabelecê-las, observada a ampla publicidade desses instrumentos; e,

II - ter seu custo e suas receitas discriminados e divulgados de forma transparente, inclusive no plano contábil.

**Art. 82** - As informações da Terracap relativas a licitações e contratos, inclusive aqueles referentes a bases de preços, constarão de bancos de dados eletrônicos atualizados e com acesso em tempo real aos órgãos de controle competentes.

**Parágrafo único.** As demonstrações contábeis auditadas da Terracap serão disponibilizadas no seu sítio eletrônico na “internet”, inclusive em formato eletrônico editável.

**Art. 83** - A Terracap disponibilizará para conhecimento público, mensalmente e por meio eletrônico, informação completa atualizada sobre a execução de seus contratos e de seu orçamento, admitindo-se retardo de até 2 (dois) meses na divulgação das informações.

**§1º** - A disponibilização de informações contratuais referentes a operações de perfil estratégico ou que tenham por objeto segredo industrial receberá proteção mínima necessária para lhes garantir confidencialidade.

**§2º** - O disposto no §1º não será oponível à fiscalização dos órgãos de controle interno e do tribunal de contas, sem prejuízo da responsabilização administrativa, civil e penal do servidor que der causa à eventual divulgação dessas informações.

**Art. 84** - As despesas da Terracap com publicidade e patrocínio não ultrapassarão, em cada exercício, o limite de 0,5% (zero vírgula cinco décimos de por cento) da receita operacional bruta do exercício anterior.

**§1º** - O limite disposto no caput poderá ser ampliado, até o limite de 2% (dois por cento) da receita bruta do exercício anterior, por proposta da Diretoria Colegiada justificada em parâmetros de mercado do setor específico de atuação da Terracap, devidamente aprovada pelo Conselho de Administração.

**§2º** - É vedado à Terracap realizar, em ano de eleição para cargos políticos do Distrito Federal, despesas com publicidade e patrocínio que excedam a média dos gastos nos 3 (três) últimos exercícios que antecedem o pleito ou o valor gasto no último ano imediatamente anterior ao da eleição.

**Art. 85** - A Terracap pautará sua conduta pelos valores da ética e integridade, transparência, sustentabilidade, respeito ao meio ambiente, melhores práticas de governança corporativa e de mercado, de responsabilidade social e de respeito no trato com a coisa pública, a coletividade e o interesse público, dedicará especial atenção ao cumprimento das normas que visem



prevenir fraudes e a corrupção, dentre outras previstas na legislação brasileira, e zelar pelo cumprimento do disposto a seguir:

**Parágrafo único** - É proibida a prática de quaisquer condutas ou atos ilícitos e/ou ilegais previstos na legislação brasileira, especialmente nas Leis nº 12.846/2013, no Decreto nº 8.420/2015 e no Decreto nº 37.297/2016, e em quaisquer outros normativos, decretos e/ou regulamentos, assim como na legislação estrangeira, se e quando aplicável, e a Terracap as cumprirá fielmente, por si, bem como exigirá seu cumprimento das partes com quem se relaciona.

## CAPÍTULO V

### Do Exercício Social e do Resultado Econômico

**Art. 86** - O exercício social coincide com o ano civil, iniciando-se em 1º de janeiro e encerrando em 31 de dezembro de cada ano, quando serão emitidos o balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras, que deverão atender as disposições legais aplicáveis.

**Art. 87** - Ao final de cada exercício social serão elaboradas as seguintes demonstrações financeiras: balanço patrimonial; demonstrações do resultado do exercício; demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados ou demonstrativos das mutações patrimoniais; e, demonstração dos Fluxos de Caixa.

**Art. 88** - Do resultado do exercício, apurado na forma da Lei das Sociedades por Ações, serão deduzidos, sucessivamente e nesta ordem:

I - os prejuízos acumulados se houver;

II - a provisão para Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido; e,

III - o saldo remanescente, após as deduções enumeradas nos incisos I e II, será o lucro líquido do exercício, na forma da Lei, e terá a seguinte destinação:

a) 5% (cinco por cento) para o fundo de reserva legal, até alcançar 20% (vinte por cento) do

Capital;

b) uma parcela como reserva de lucro a realizar, equivalente ao saldo a receber das vendas a

prazo de imóveis;

c) 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, destinados a dividendos e juros sobre o capital próprio, a título de dividendos, apurados com base no Lucro remanescente; e,

d) o saldo ficará à disposição da Assembleia Geral de Acionistas.

## CAPÍTULO VI

### Da Administração do Pessoal

**Art. 89** - Os empregados da Terracap ficam sujeitos ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho e demais legislações complementares em suas relações com a Terracap.

**Art. 90** - Na admissão de pessoal para a Terracap observar-se-ão a legislação vigente e as normas internas da Terracap referentes à matéria.





**Art. 91** - Os servidores públicos ou empregados públicos, colocados à disposição da Terracap, reger-se-ão pela legislação que lhes é própria, ficando, entretanto, sujeitos à jornada de trabalho aplicada na Terracap e demais direitos e benefícios do corpo funcional da empresa, no que couber.

## CAPÍTULO VII

### Das Disposições Gerais

**Art. 92** - A Terracap entrará em liquidação nos casos e na forma previstos em lei.

**Art. 93** - A Terracap deve doar aos seus acionistas os imóveis necessários à execução de qualquer plano de interesse dos respectivos Governos.

**Art. 94** - A Terracap poderá aceitar doações de bens ou serviços, inclusive com encargos, e receber transferências de recursos públicos ou geri-los, de acordo com o que preceitua o art. 3º, inciso XI, da Lei nº 5.861/72.

**Art. 95** - A Terracap, no desempenho de seus objetivos sociais, vincula-se ao órgão definido pelo Governo do Distrito Federal, e fica sujeita à supervisão na forma da lei.

**Art. 96** - Os bens incorporados, mediante desapropriação, ao patrimônio da Terracap, destinam-se à realização de seus objetivos sociais, alienáveis e livres de qualquer direito ou preferência legal em favor dos desapropriados, de acordo com o que preceitua o art. 4º da Lei nº 5.861/72.

**Art. 97** - Responsabiliza-se a Terracap pelo recolhimento com 10% (dez por cento) de ágio para amortização ou quitação do preço de lotes urbanos no Distrito Federal, das obrigações ao portador, ou títulos especiais já emitidos pela NOVACAP, em decorrência de autorização contida no art. 11, da Lei nº 2.874/56.

**Art. 98** - Fica assegurado aos administradores, presentes e pretéritos, nos casos em que não houver incompatibilidade com os interesses da Companhia, e desde que os atos praticados não tenham afrontado expressamente os normativos legais, a defesa em processos judiciais e administrativos contra eles instaurados pela prática de atos no exercício do cargo ou função.

**§1º** - A assistência jurídica prevista neste artigo é extensiva aos membros do Conselho Fiscal e de outros órgãos societários e aos prepostos (empregados ou não) que legalmente atuem ou tenham atuado por delegação dos administradores.

**§2º** - Se alguma das pessoas mencionadas neste artigo for condenada, com fundamento em violação da lei, do estatuto ou do contrato social, ou em decorrência de ato doloso, por decisão de que não caiba mais recurso, deverá ressarcir à Terracap todos os custos e despesas com a assistência jurídica.

**Art. 99** - Aplicam-se à Terracap as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM sobre escrituração e elaboração de demonstrações financeiras, inclusive a obrigatoriedade de auditoria independente por auditor registrado na CVM.

**Art. 100** - A Terracap adotará práticas de sustentabilidade ambiental e de responsabilidade social corporativa compatíveis com o mercado em que atua.

**Art. 101** - A Terracap poderá celebrar convênio ou contrato de patrocínio com pessoa física ou com pessoa jurídica para promoção de atividades culturais, sociais, esportivas, educacionais e de inovação tecnológica, desde que comprovadamente vinculadas ao fortalecimento de sua marca,



observando-se, no que couber, as normas de licitação e contratos da Lei Federal nº 13.303/2016.

**Art. 102** - A TERRACAP poderá manter, na forma e na extensão definida pelo Conselho de Administração, contrato de seguro permanente em favor dos integrantes da Diretoria Executiva e dos Conselhos de Administração e Fiscal, para resguardá-los de responsabilidade por atos ou fatos pelos quais eventualmente possam vir a ser demandados judicial ou administrativamente.

**§ 1º** - A contratação de seguro a que se refere este artigo deve excluir a cobertura em casos de indenização ou pagamento de sanções aplicadas por órgãos do Estado em virtude de atos praticados com dolo ou culpa, no segundo caso quando comprovado que não foram adotadas as precauções e medidas normativas e legais que se esperaria de um homem médio ou de obrigações cuja finalidade seja recompor dano causado ao patrimônio da empresa, ou em caso de prática de atos manifestamente ilegais ou contrários ao interesse público ou em caso de processos de interesse pessoal do dirigente.

**§ 2º** - Se alguma das pessoas mencionadas for condenada, com decisão judicial transitada em julgado, com fundamento em violação da lei ou do Estatuto Social da empresa ou decorrente de ato culposos ou doloso, esta deverá ressarcir à Terracap todos os custos e as despesas decorrentes, além de eventuais prejuízos à imagem da Companhia.

**Art. 103** - O presente Estatuto entra em vigor a partir de sua publicação.

Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 23 de outubro de 2023.

**Julião Silveira Coelho**

Procurador do Distrito Federal

Presidindo a Assembleia em nome da Procuradora-Geral do Distrito Federal

Representante do Acionista Distrito Federal

**Luiz Frederico de Bessa Fleury**

Procurador da Fazenda Nacional

Atuando em nome da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional

Representante da Acionista União

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

Telefone(s): 33422402

Sítio - [www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br)

---

00111-00005981/2023-74

Doc. SEI/GDF 126150501



---

---

**ANEXO C**

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**CNPJ/ME n. 41.811.375/0001-19**

**NIRE: 353.0057653-5**

ATA DE REUNIÃO DE DIRETORIA

REALIZADA EM 17/05/2024

DATA, HORA E LOCAL: Ao 17º dia do mês de maio do ano de 2024, às 10:00 (dez) horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia" ou "Emissora"), localizada na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo -SP.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, considerando a presença da unanimidade dos diretores eleitos.

PRESENÇA: Presentes a totalidade dos membros da Diretoria, quais sejam: (i) Amanda Regina Martins, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4, expedida pelo SSP/SP, Diretora de Securitização e Distribuição; (ii) Nathalia Machado Loureiro, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portadora da carteira de identidade, expedida pela OAB/RJ n. 169.315, Diretora de Compliance.

MESA: Presidente: Sra. Amanda Regina Martins. Secretária: Sra. Nathalia Machado Loureiro.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a 104ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Companhia.

DELIBERAÇÕES: As Diretoras, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, aprovam a série única da 104ª emissão da Companhia, a qual terá as seguintes características:

1. Emissão: 104ª (centésima quarta);
2. Série: 2 (duas) séries;
3. Quantidade de CRI: serão emitidos até 214.338 (duzentos e quatorze mil, trezentos e trinta e oito) CRI, sendo 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) CRI Primeira Série e 106.300 (cento e seis mil e trezentos) CRI Segunda Série;
4. Lastro dos CRI: os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pelas CCI;

- DUCEP  
24 05 24
5. Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de até R\$ 214.338.000,00 (duzentos e quatorze milhões, trezentos e trinta e oito mil reais), sendo até R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões, trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e até R\$ 106.300.000,00 (cento e sete milhões e trezentos mil reais);
  6. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
  7. Atualização Monetária: os CRI não serão objeto de atualização monetária;
  8. Remuneração dos CRI: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa ("Spread") de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, de acordo com as datas estabelecidas na Cláusula 5.2.1, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, de acordo com a fórmula constante abaixo a ser calculado conforme Cláusula 5.6.1:
  9. Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado conforme Anexo II ao Termo de Securitização;
  10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga a partir da Data de Emissão, conforme cronograma do Anexo II do Termo de Securitização;
  11. Periodicidade de Pagamento da Amortização: o Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme cronograma do Anexo II do Termo de Securitização;
  12. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;
  13. Data de Emissão: 20 de maio de 2024;
  14. Local de Emissão: São Paulo – SP;

- DUCEP  
24 05 24
15. Prazo e Data de Vencimento dos CRI: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2031;
  16. Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas foram ou serão, conforme o caso, constituídas as Garantias;
  17. Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
  18. Subordinação: não há;
  19. Forma e Comprovação da Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por: (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
  20. Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do documento "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" de 01 de fevereiro de 2024, nos termos do art. 4º do Anexo Complementar IX, o CRI classifica-se como "Corporativo", "Concentrado", "Loteamento" e "Valores mobiliários representativos de dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações;
  21. Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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

Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação

JUCESP  
24 05 24

financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Não obstante, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.

Todas as demais condições da Emissão constarão no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 104 Emissão da Canal Companhia de Securitização", a ser formalizado pela Companhia e pelo Agente Fiduciário.

As Diretoras leram e estão de acordo com todos os documentos da operação.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.

São Paulo, 17 de maio de 2024.

MESA:

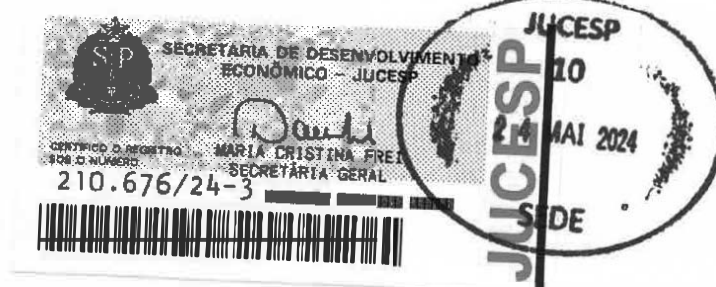
AMANDA REGINA MARTINS  
Presidente

NATHALIA MACHADO LOUREIRO  
Secretária

Diretoras:

AMANDA REGINA MARTINS  
Diretora de Securitização e Distribuição

NATHALIA MACHADO LOUREIRO  
Diretora de Compliance





## Terracap - Reuniao de Diretoria v2.pdf

Documento número #2c1ab8e8-5aaf-40fd-b4b6-a70006956e46

Hash do documento original (SHA256): 7d561687d945882d13449eb111c83bcfe1f2a94191fc14697b126f02980a720a

Hash do PAdES (SHA256): 461a691af0aa539d43a307c5ba12776ae644fca8d6fc6f7ab180751abc895337

## Assinaturas

### ✓ Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

Assinou em 20 mai 2024 às 18:34:59

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 19 jul 2026

### ✓ NATHALIA MACHADO LOUREIRO

CPF: 104.993.467-93

Assinou em 20 mai 2024 às 18:52:50

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 mar 2026

## Log

- 20 mai 2024, 18:34:17 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 2c1ab8e8-5aaf-40fd-b4b6-a70006956e46. Data limite para assinatura do documento: 19 de junho de 2024 (18:34). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 20 mai 2024, 18:34:53 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: amanda@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins e CPF 430.987.638-25.
- 20 mai 2024, 18:34:53 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: nathalia@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo NATHALIA MACHADO LOUREIRO e CPF 104.993.467-93.
- 20 mai 2024, 18:35:19 Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 201.26.89.254. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5965993 e longitude -46.6810775. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.863.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

- 
- 20 mai 2024, 18:53:07 NATHALIA MACHADO LOUREIRO assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 187.75.110.111. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.590855 e longitude -46.681307. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.863.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 mai 2024, 18:53:07 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2c1ab8e8-5aaf-40fd-b4b6-a70006956e46.
- 



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 2c1ab8e8-5aaf-40fd-b4b6-a70006956e46, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
CNPJ/MF n. 41.811.375/0001-19  
NIRE: 353.0057653-5

ATA DE REUNIÃO DE DIRETORIA  
REALIZADA EM 08 DE JULHO DE 2024

DATA, HORA E LOCAL: Ao 5º dia do mês de julho do ano de 2024, às 10:00 (dez) horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia" ou "Emissora"), localizada na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo -SP.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, considerando a presença da unanimidade dos diretores eleitos.

PRESENÇA: Presentes a totalidade dos membros da Diretoria, quais sejam: (i) Amanda Regina Martins, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4, expedida pelo SSP/SP, Diretora de Securitização e Distribuição; (ii) Nathalia Machado Loureiro, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portadora da carteira de identidade, expedida pela OAB/RJ n. 169.315, Diretora de Compliance.

MESA: Presidente: Sra. Amanda Regina Martins. Secretária: Sra. Nathalia Machado Loureiro.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a rratificação da Ata de Reunião de Diretoria realizada no dia 17 de maio de 2024, às 10:00 (dez) horas, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 210.676/24-3 em 24 de maio de 2024 ("Ata de 24/05/2024"), a qual deliberou e aprovou a 104ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia ("Emissão" e "CRI", respectivamente).

DELIBERAÇÕES: As Diretoras, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, resolveram:

(i) Retificar as deliberações da Ata de 24/05/2024, para incluir o item "22", de forma que a 104ª emissão da Companhia contenha as seguintes características:

1. Emissão: 104ª (centésima quarta);

2. Série: 2 (duas) séries;

3. Quantidade de CRI: serão emitidos 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentos) CRI, sendo 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) CRI Primeira Série e 90.562 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois) CRI Segunda Série, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;

4. Lastro dos CRI: os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pelas CCI;

5. Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e R\$ 90.562.000,00 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois mil reais) referente aos CRI Segunda Série;

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

7. Atualização Monetária: os CRI não serão objeto de atualização monetária;

8. Remuneração dos CRI: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa ("Spread") de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, de acordo com as datas estabelecidas na Cláusula 5.2.1 do Termo de Securitização, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, de acordo com a fórmula constante abaixo a ser calculado conforme Cláusula 5.6.1 do Termo de Securitização;

9. Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado conforme Anexo Ii ao Termo de Securitização;

10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga a partir da Data de Emissão, conforme cronograma do Anexo II do Termo de Securitização;

11. Periodicidade de Pagamento da Amortização: o Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme cronograma do Anexo II do Termo de Securitização;

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

13. Data de Emissão: 21 de maio de 2024 para os CRI Primeira Série e 07 de junho de 2024 para os CRI Segunda Série;

14. Local de Emissão: São Paulo – SP;

15. Prazo e Data de Vencimento dos CRI: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI Primeira Série terão prazo de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão Primeira Série e os CRI Segunda Série terão prazo de 2.540 (dois mil, quinhentos e quarenta) dias contados da Data de Emissão Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2031;

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

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

18. Subordinação: não há;

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

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

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

22. Distribuição Parcial: É admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso não seja distribuída a totalidade dos CRI até o final do prazo de colocação dos CRI, as Notas Comerciais que não forem colocadas, junto à Securitizadora, no âmbito da Emissão, devem ser canceladas, pela

JUL 24  
17 07 24

Devedora, desde que haja a colocação de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Emissão"), observados os termos e as condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Distribuição Parcial"). Neste caso, a definição da quantidade das Notas Comerciais, do Valor Total da Emissão será objeto de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de nova aprovação societária.

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

(ii) Ratificar todas as demais deliberações constantes da ARD 24.05.2024.

Todas as demais condições da Emissão e termos definidos constarão no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 104 Emissão da Canal Companhia de Securitização", conforme aditado, formalizado pela Companhia e pelo Agente Fiduciário.

As Diretoras leram e estão de acordo com todos os documentos da operação.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.

São Paulo, 08 de julho de 2024.

MESA:

AMANDA REGINA MARTINS  
Presidente

NATHALIA MACHADO LOUREIRO  
Secretária

Diretoras:

AMANDA REGINA MARTINS  
Diretora de Securitização e Distribuição

NATHALIA MACHADO LOUREIRO  
Diretora de Compliance

## 104 - Terracap - Rerratificação - 05.07.2024 - TCMB 08072024.docx

Documento número #25d637f9-e780-4dad-9ef6-ac4e1be14f34

Hash do documento original (SHA256): 437c25e9450bcb94f7ec89e8bf580eaa5ae34e4cd12dc970e0f1e30d60cb3f7

Hash do PAdES (SHA256): 2e8c2fb7090e7412e5c75f47ef870b8ae7f0148d07bde165f34136736ed13eaa

## Assinaturas

### ✓ NATHALIA MACHADO LOUREIRO

CPF: 104.993.467-93

Assinou em 09 jul 2024 às 10:42:58

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 mar 2026

### ✓ Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

Assinou em 09 jul 2024 às 10:50:40

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 mai 2025

## Log

- 09 Jul 2024, 10:41:53 Operador com email nathalia@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 25d637f9-e780-4dad-9ef6-ac4e1be14f34. Data limite para assinatura do documento: 08 de agosto de 2024 (10:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 09 Jul 2024, 10:42:52 Operador com email nathalia@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: nathalia@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo NATHALIA MACHADO LOUREIRO e CPF 104.993.467-93.
- 09 Jul 2024, 10:42:52 Operador com email nathalia@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: amanda@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins e CPF 430.987.638-25.
- 09 Jul 2024, 10:43:23 NATHALIA MACHADO LOUREIRO assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 189.110.23.203. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.570053 e longitude -46.693494. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.907.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

09 jul 2024, 10:51:02 Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 189.110.23.203. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5798528 e longitude -46.7009536. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.907.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

09 jul 2024, 10:51:02 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 25d637f9-e780-4dad-9ef6-ac4e1be14f34.



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 25d637f9-e780-4dad-9ef6-ac4e1be14f34, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).



---

---

**ANEXO D**

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECISÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

SESSÃO 1960<sup>a</sup>

DECISÃO Nº: **09**

REALIZADA EM: 18/04/2024

PROCESSO Nº: 00111-00000523/2024-20

INTERESSADO: Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap

EMENTA: Contratação de operação de crédito.

RELATORIA: ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JÚNIOR

O Conselho, tomando por base a Decisão da Diretoria Colegiada nº 303/2024, prot. 138305227, bem como a apresentação realizada pelo Diretor da DIRAF, RESOLVE:

- a. aprovar a contratação de operação de crédito no valor de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais);
- b. aprovar as condições apresentadas por BRM Asset e Monte Bravo, conforme proposta, prot. 137770202;
- c. autorizar a concessão de garantia aos proponentes em valor máximo de 120% (cento e vinte por cento) do valor a ser contratado, nos termos do regulamento/manual, prot. 134340769, e conforme avaliação aprovada pela BRM Asset e pela Monte Bravo;
- d. autorizar o pagamento das custas necessárias para a formalização do contrato de operação de crédito; e,
- e. encaminhar à DIRAF para providências decorrentes.

**ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JÚNIOR**

Presidente - Representante do Distrito Federal

**RAPHAEL VIANNA DE MENEZES**

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE**

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**TALITA NOBRE PESSOA**

Conselheira - Representante da União

**MARCO AURELIO SANTANA RIBEIRO**

Conselheiro - Representante da União

**IZIDIO SANTOS JUNIOR**

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**ARTHUR CEZAR DA SILVA JUNIOR**

Conselheiro - Representante do Distrito Federal

**ALIENDRES SOUTO SOUSA**

Conselheiro - Representante dos Empregados

**LAIO CORREIA MORAIS**

Conselheiro - Representante da União

**MAURICIO MUNIZ BARRETTO DE CARVALHO**

Conselheira - Representante da União



Documento assinado eletronicamente por **IZIDIO SANTOS JUNIOR - Matr. 0002870-3, Conselheiro(a) de Administração**, em 18/04/2024, às 19:09, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LAIO CORREIA MORAIS - Matr.10000005, Conselheiro(a) de Administração**, em 18/04/2024, às 21:25, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE - Matr.0012178-9, Conselheiro(a) de Administração**, em 19/04/2024, às 10:22, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RAPHAEL VIANNA DE MENEZES - Matr. 0012153-3, Conselheiro(a) de Administração**, em 19/04/2024, às 11:00, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ALIENDRES SOUTO SOUSA - Matr. 0012150-9, Conselheiro(a) de Administração**, em 19/04/2024, às 13:08, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ESPEDITO HENRIQUE DE SOUZA JUNIOR - Matr. 0012166-5, Presidente do Conselho de Administração**, em 19/04/2024, às 13:15, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ARTHUR CEZAR DA SILVA JUNIOR - Matr. 0012157-6, Conselheiro(a) de Administração**, em 19/04/2024, às 17:37, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=138832639)  
verificador= **138832639** código CRC= **DBFE38B3**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33422402

---

---

**ANEXO E**

TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas,

**COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP**, empresa pública, constituída por meio da Lei Federal nº5.861/1972, conforme alterada pela Lei nº4.586/2011, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, S/N, SaAM/N, Asa Norte, CEP 70610-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 00.359.877/0001-73, neste ato devidamente representada nos termos de seu estatuto social (“Emitente”); e

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 94, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato devidamente representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora”).

A Emitente e a Securitizadora, quando em conjunto, serão denominados “Partes” e, individualmente, como “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE**

- (i) a Emitente tem interesse em realizar sua 2ª (Segunda) emissão de notas comerciais, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor (“Lei nº 14.195”), para colocação privada, em conformidade com este “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*” (“Emissão”, sendo a primeira série “Notas Comerciais Primeira Série” e a segunda série “Notas Comerciais Segunda Série”, quando em conjunto, “Notas Comerciais” e “Termo de Emissão de Notas Comerciais”, respectivamente);
- (ii) os recursos a serem captados, por meio das Notas Comerciais, deverão ser utilizados exclusivamente conforme Destinação dos Recursos prevista na Cláusula 3.6 abaixo;
- (iii) em razão da emissão das Notas Comerciais pela Emitente e a subscrição pela Securitizadora, esta se tornará titular de crédito em face da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Créditos Imobiliários”), que serão representados por uma cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural (“CCI”);

- (iv) a emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 104ª emissão da Securitizadora, aos quais os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados como lastro (“Emissão”, “CRI” e “Operação de Securitização”, respectivamente);
- (v) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito automático de registro de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada pela **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder” ou “Guide”), nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM 60”, respectivamente) e será destinada a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores”, sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, denominados “Titulares de CRI”, e “Resolução CVM 30”, respectivamente), nos termos do “*Contrato para Assessoria Financeira para a Estruturação, Coordenação e Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*”, que será celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”);
- (vi) 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 (“Agente Fiduciário dos CRI”), a ser contratada por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*” (“Termo de Securitização”), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.6 abaixo; e
- (vii) são considerados “Documentos da Operação”: (a) este Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) o Termo de Securitização; (c) a Escritura de Emissão de CCI; (d) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); (e) o Contrato de Distribuição; (f) o prospecto definitivo divulgado no âmbito da Oferta; (g) a lâmina divulgada no âmbito da Oferta; (h) o



aviso ao mercado da Oferta dos CRI; (i) o anúncio de início da Oferta dos CRI; (j) o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; (k) o Contrato de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido); (l) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (m) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.

**RESOLVEM** as Partes, por meio do presente, celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

## **1. AUTORIZAÇÃO**

1.1. O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais e a constituição da Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido) é celebrado pela Emitente com base na decisão nº 9 do Conselho de Administração da Emitente realizada em 18 de abril de 2024, por meio da qual foi aprovado, entre outras coisas, (i) a contratação de operação de crédito no valor de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais); (ii) a concessão de garantia aos proponentes em valor máximo de 120% (cento e vinte por cento) do valor a ser contratado; e (iii) o pagamento das custas necessárias para a formalização do contrato de operação de crédito.

## **2. REQUISITOS**

### **2.1. Registro na CVM e ANBIMA**

2.1.1. A presente Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“ANBIMA”), uma vez que as Notas Comerciais serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

### **2.2. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária**

2.2.1. A Emitente obriga-se desde já, às suas expensas, a protocolar o Contrato de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), o Novo Contrato de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), caso celebrado, e/ou eventuais aditamentos perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Cartório de RGI”), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária, do Novo Contrato de Alienação Fiduciária, caso celebrado, e/ou eventuais aditamentos, devendo disponibilizar à Securitizadora evidência da realização desses protocolos e obter os respectivos registros e averbações dos atos acima em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária, do Novo Contrato

de Alienação Fiduciária, caso celebrado, e/ou eventuais aditamentos, conforme o caso, podendo este prazo ser prorrogado automaticamente por um período de 45 (quarenta e cinco) dias corridos e sem necessidade de aprovação dos Titulares de CRI, desde que em razão de atrasos e/ou exigências formuladas pelo competente cartório, e desde que mantida a prioridade da prenotação inicial, devendo ser disponibilizado à Securitizadora a evidência da conclusão dos atos mencionados acima no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do registro ou averbação, por meio da apresentação da matrícula do Imóvel e/ou do Novo Imóvel, conforme aplicável, do Contrato de Alienação Fiduciária, do Novo Contrato de Alienação Fiduciária, caso celebrado, ou qualquer aditamento devidamente registrado ou averbado perante o Cartório de RGI. Nenhum desses prazos previstos neste item correrão se, e pelo tempo em que, houver interrupção, por qualquer motivo, dos serviços do cartório de registro de imóveis competente.

### **2.3. Registro do Contrato de Cessão Fiduciária**

2.3.1. O Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) e qualquer aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, deverão ser protocolados para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Brasília, Distrito Federal (“Cartório de RTD”), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, ou do seu aditamento, conforme aplicável, devendo a Emitente enviar à Securitizadora cópia do referido protocolo no mesmo prazo, sendo certo que tais registros deverão ser concluídos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após o seu respectivo protocolo, observado que tal prazo será prorrogado uma única vez no caso de apresentação de exigências pelo Cartório de RTD, que deverão ser cumpridas tempestivamente pela Emitente. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo registro do Contrato de Cessão Fiduciária ou do seu aditamento, a Emitente deverá enviar à Fiduciária 1 (uma) via original do Contrato de Cessão Fiduciária ou do seu aditamento devidamente registrado ou averbado, conforme o caso, no Cartório RTD, sem prejuízo da apresentação de cópia digital do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus eventuais aditamentos ao Agente Fiduciário dos CRI.

### **2.4. Distribuição Parcial**

2.4.1. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”). Caso não seja distribuída a totalidade dos CRI até o final do prazo de colocação dos CRI, as Notas Comerciais que não forem colocadas, junto à Securitizadora, no âmbito da Emissão, deverão ser canceladas, pela Emitente, desde que haja a colocação de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) de CRI (“Montante Mínimo da Emissão”), observados os termos e as condições previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização (“Distribuição Parcial”). Neste caso, a definição da quantidade das Notas Comerciais e do Valor Total da Emissão (conforme definido abaixo)

será objeto de aditamento ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de nova aprovação societária, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento.

### **3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

#### **3.1. Número da Emissão**

3.1.1. A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais da Emitente.

#### **3.2. Valor Total da Emissão**

3.2.1. O valor total da Emissão será de até R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), sendo até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para as Notas Comerciais Primeira Série e até R\$ 98.600.000,00 (noventa e oito milhões e seiscentos mil reais) para as Notas Comerciais Segunda Série (“Valor Total da Emissão”), podendo tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Emissão.

#### **3.3. Número de Séries**

3.3.1. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.

#### **3.4. Quantidade de Notas Comerciais**

3.4.1. Serão emitidas até 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentas) Notas Comerciais, sendo até 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Primeira Série e até 98.600 (noventa e oito mil e seiscentas) Notas Comerciais Segunda Série podendo tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

#### **3.5. Valor Nominal Unitário e Forma de Desembolso**

3.5.1. O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

3.5.2. O pagamento do Preço de Integralização (conforme abaixo definido) à Emitente será realizado: (i) nas mesmas datas de integralização dos CRI, desde que: (a) a efetiva integralização dos

CRI seja realizada; (b) os recursos decorrentes da integralização dos CRI estejam disponíveis na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido) até as 16:00 horas (horário de Brasília) (inclusive); e (c) as Condições Precedentes (conforme abaixo definido) sejam cumpridas, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, o pagamento do preço de Integralização das Notas Comerciais poderá ocorrer no Dia Útil imediatamente seguinte se o cumprimento destas Condições Precedentes ocorrer em horário posterior às 16:00 horas (horário de Brasília) (exclusive).

### 3.6. Destinação dos Recursos

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

3.6.2. A Emitente poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento e, conseqüentemente, até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Destinação (“Custos e Despesas Destinação”), indicados no Anexo I.B deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI.

3.6.3. A alteração dos percentuais indicados no Anexo I.B deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos da cláusula acima, deverá ser (i) informada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emitente; e (ii) refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à escritura de emissão de CCI (“Escritura de Emissão de CCI”), a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão e não demandará prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização).

3.6.4. Será possível a inserção de novos Imóveis Destinação, além daqueles inicialmente previstos, porém dependerá de aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização), observados os requisitos estabelecidos no Termo de Securitização, e deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emitente, de notificação a ser enviada pela Securitizadora, informando acerca da aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização).

3.6.5. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.6 até a Data de Vencimento e, conseqüentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo “I.B deste Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Cronograma Indicativo”)), sendo que, caso necessário, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento e, conseqüentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Emitente, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, desde que a Emitente realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento e, conseqüentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

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

3.6.7. Sem prejuízo do disposto acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo, solicitar à Emitente quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas à Destinação dos Recursos, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emitente em até 10 (dez) Dias Úteis contados

da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente.

3.6.8. Caso os documentos referidos na Cláusula 3.6.7 acima sejam solicitados por autoridades governamentais ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais (“Autoridades”) em prazo inferior ao mencionado acima, a Emitente deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades.

3.6.9. Para fins de comprovação da Destinação Futura a Emitente deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação realizada em 31 de julho de 2024, relatório nos termos do modelo constante do Anexo II deste Termo de Emissão (“Relatório”), acompanhado dos contratos de compra e venda e seus respectivos comprovantes de pagamento, notas fiscais e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emitente deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

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

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

3.6.12. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emitente e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.6.8 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

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

3.6.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios

3.6.15. A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares de CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.6 acima.

3.6.16. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser

observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

### **3.7. Escrituração**

3.7.1. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada (“Escriturador” ou “Instituição Custodiante”, conforme o caso), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento previstos neste Termo de Emissão realizada pela Emitente diretamente a titular das Notas Comerciais Escriturais por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED).

### **3.8. Preço de Subscrição das Notas Comerciais e Forma de Integralização**

3.8.1. As Notas Comerciais serão objeto de subscrição privada pela Securitizadora e serão subscritas e integralizadas no ato de sua integralização, à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Preço de Integralização (conforme abaixo definido), em cada Data de Integralização dos CRI, mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme abaixo descrito) (sendo cada Data de Integralização uma “Data de Início da Rentabilidade”).

### **3.9. Titularidade das Notas Comerciais e Vinculação à Operação de Securitização**

3.9.1. As Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora e comporão o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

3.9.2. Os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI objeto da 104ª emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”).

3.9.3. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emitente tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430 (“Regime Fiduciário”), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI.

3.9.4. As decisões da Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, enquanto titular das Notas Comerciais, deverão observar ao disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.



3.9.5. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195.

#### 4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Local de Emissão. Para os fins legais, as Notas Comerciais consideram-se emitidas na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.1. Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais Primeira Série será 21 de maio de 2024 (“Data de Emissão Primeira Série”) e a data de emissão das Notas Comerciais Segunda Série será 07 de junho de 2024 (“Data de Emissão Segunda Série”, quando em conjunto com a Data de Emissão Primeira Série, “Data de Emissão”).

4.1.2. Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, nos termos do artigo 45 da Lei nº 14.195, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, em nome da Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais.

4.1.3. Colocação. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

4.1.4. Subscrição e Integralização. As Notas Comerciais serão subscritas na Data de Emissão e serão integralizadas da seguinte forma: as Notas Comerciais Primeira Série em uma única parcela, na data da primeira integralização das Notas Comerciais, mediante a verificação do atendimento às Condições Precedentes da Primeira Integralização previstas abaixo (“Data da Primeira Integralização” e “Primeira Integralização”, respectivamente); e as Notas Comerciais Segunda Série serão integralizadas em até 60 (sessenta) dias corridos após a data da Primeira Integralização mediante a verificação do atendimento às Condições Precedentes da Segunda Integralização previstas abaixo (“Data da Segunda Integralização” e “Segunda Integralização”, respectivamente, sendo cada uma “Data de Integralização”). As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora em uma única data, por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais”), bem como a inscrição da Securitizadora no sistema de registro do Escriturador.

4.1.4.1. A Primeira Integralização está condicionada à satisfação cumulativa das seguintes condições (“Condições Precedentes da Primeira Integralização”) as quais deverão ser verificadas até a Data da Primeira Integralização (“Prazo de Cumprimento das Condições Precedentes”):

- (i) emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3 com a instituição, pela Credora, de regime fiduciário pleno, com a constituição do respectivo Patrimônio Separado, com a subscrição e integralização em valor suficiente para realizar a Primeira Integralização;
- (ii) conclusão satisfatória da auditoria jurídica para a Oferta, a ser realizada no Imóvel objeto da Alienação Fiduciária, nos antecessores e na Emitente, executada por assessores legais contratados no âmbito da Oferta;
- (iii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (iv) inoccorrência, desde a data de celebração deste Termo de Emissão, de um Evento de Vencimento Antecipado;
- (v) adimplemento, pela Emitente, de suas obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos Documentos da Operação aplicáveis;
- (vi) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Emitente desde a data de celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (vii) manutenção da veracidade, correção e completude, na Data de Integralização, de todas as declarações prestadas pela Emitente neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos Documentos da Operação aplicáveis;
- (viii) subscrição e conseqüente integralização dos CRI em montante suficiente ao valor subscrito e integralizado das Notas Comerciais, observada a Distribuição Parcial;
- (ix) recebimento de opinião legal, pela Securitizadora, em termos satisfatórios para esta;

(x) obtenção e manutenção, pela Emitente, de todas as autorizações e aprovações, inclusive societárias, governamentais, regulatórias e contratuais, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão;

(xi) envio, pela Emitente, de declaração assinada, nos termos do modelo disposto no Anexo V abaixo; e

(xii) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de RGI.

4.1.4.1.1. Caso as Condições Precedentes e a integralização das Notas Comerciais não ocorra até o Prazo de Cumprimento das Condições Precedentes, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o presente Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas (i) as obrigações assumidas pela Emitente com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão e (ii) o reembolso, pela Emitente, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora na operação de emissão dos CRI e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Emitente aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável. Eventual alteração do Prazo de Cumprimento das Condições Precedentes deverá ser formalizado por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.1.4.2. A Segunda Integralização está condicionada à satisfação cumulativa das seguintes condições (“Condições Precedentes da Segunda Integralização”) as quais deverão ser verificadas até 60 (sessenta) dias corridos contados da Data da Primeira Integralização:

(i) manutenção das Condições Precedentes da Primeira Integralização; e

(ii) de declaração, nos termos do modelo disposto no Anexo V abaixo.

4.1.4.3. As Notas Comerciais serão integralizadas, nos termos acordados no respectivo Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, pelo seu Valor Nominal Unitário na Data da Primeira Integralização (“Preço de Integralização”). O Preço de Integralização nas datas de integralização subsequentes será correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculado conforme este instrumento, desde a primeira Data da Primeira Integralização ou da última Data de Pagamento (inclusive) até a data de sua efetiva integralização (Exclusive), e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período (“Preço de Integralização”).

4.1.4.3.1. As Notas Comerciais poderão ser colocadas com ágio ou deságio aplicável, de forma proporcional e igualitária ao aplicado aos CRI, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Notas Comerciais.

4.1.4.4. O pagamento do Preço de Integralização deverá ser realizado por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros autorizada pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que os recursos sejam depositados na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido), e do cumprimento das condições precedentes aplicáveis, na conta corrente nº 121.900.101-2, agência 0121, de titularidade da Devedora, mantida junto ao Banco BRB (070), de titularidade da Emitente (“Conta de Livre Movimentação”) ou em outra conta de titularidade da Emitente indicada por ela, observado que do Preço de Integralização serão descontados o montante das Despesas Flat, conforme Anexo III Termo de Emissão de Notas Comerciais, e o montante para composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva (conforme abaixo definidos), nos termos da Cláusula 9.1 abaixo.

4.2. Garantias. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos pela Emitente em razão das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, incluindo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração e, se for o caso, os Encargos Moratórios, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, inclusive custos referentes à escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador, honorários e despesas dos demais prestadores de serviços da Emissão, dos CRI, bem como todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação às Notas Comerciais, à CCI, aos CRI devidos pela Emitente, inclusive, mas não exclusivamente para fins de excussão das Garantias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, inclusive o imposto de transmissão *inter vivos* (“ITBI”) e todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado a que os CRI estarão afetados (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas e formalizadas, conforme aplicável, em favor da Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, as seguintes garantias (em conjunto, as “Garantias”):

(i) a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 46.305 do Cartório de RGI (“Imóvel”), conforme respectivo “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, em Garantia*”, a ser celebrado pela Emitente, na qualidade de fiduciante e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Alienação Fiduciária” e “Contrato de Alienação Fiduciária”);

(ii) a cessão fiduciária sobre totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes das Escrituras Públicas de Compra e Venda descritas no

Anexo VI abaixo (“Direitos Creditórios”, respectivamente), nos termos do “Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora (“Cessão Fiduciária” e “Contrato de Cessão Fiduciária”, respectivamente);

(iii) o Fundo de Reserva (conforme abaixo definido), nos termos deste Termo de Emissão; e

(iv) o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), nos termos deste Termo de Emissão.

4.2.1. Razão de Garantia: A partir da Data da Primeira Integralização e até a Data de Vencimento (conforme abaixo definido) a Emitente obriga-se a manter uma razão de garantia apurada conforme fórmula abaixo (“Razão de Garantia”):

$$RG = \frac{\text{Imóveis} + \text{Créditos Cedidos} + \text{Cash Collateral}}{\text{Saldo}} \geq 120\%$$

Onde:

“Créditos Cedidos”: valor presente das parcelas dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido) que serão pagos no prazo dos CRI usando as taxas de juros dos respectivos contratos;

“Saldo”: R\$ 198.600.000,00 ou o Saldo Devedor dos CRI (conforme abaixo definido), dos dois, o menor;

“Imóveis”: valor de avaliação do Imóvel obtido por meio do Laudo de Avaliação a venda forçada, conforme Cláusula 4.2.1.1 abaixo; e

“Cash Collateral”: recurso disponível no Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) proveniente de aporte da Terracap ou de recebimento dos Direitos Creditórios, incluindo o Fundo de Reserva.

4.2.1.1. O laudo de avaliação do Imóvel deverá ser elaborado anualmente e encaminhado pela Emitente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o último dia do mês de junho do respectivo ano, por uma das seguintes empresas: (i) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. (CNPJ nº 02.730.611/0001-10), (ii) CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CNPJ nº 51.718.575/0001-85), (iii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (CNPJ nº 02.636.857/0001-28), (iv) Jones Lang LaSalle Ltda. (CNPJ nº 00.999.856/0001-12) (“Laudo de Avaliação”), sendo certo que o primeiro Laudo de Avaliação deverá ser encaminhado até 30 de junho de 2025. Os Laudos de Avaliação deverão (i) ser elaborados de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração e as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações

e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP; e (ii) prever o valor de mercado e de venda forçada do Imóvel.

4.2.1.2. A Razão de Garantia será apurada a partir da terceira Data de Pagamento a partir da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) mensalmente pelo Servicer na qualidade de agente de monitoramento, sendo certo que são agentes de monitoramento pré-aprovados, sem a necessidade de Assembleia Especial de Investidores (conforme definido no Termo de Securitização) **PLANETA SERVICOS EMPRESARIAIS LTDA.**; a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.** ou a **MONITOR IMOBILIARIO LTDA.** (“Servicer”) em até 2 (dois) Dias Úteis após cada Data de Pagamento com base nos Relatórios Mensais. Para fins deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, “Relatório(s) Mensal(is)” significa(m) o(s) relatório(s) que deverão ser enviados mensalmente pela Emitente, a partir da Data de Emissão em até 5 (cinco) Dias Úteis antes de cada Data de Pagamento, contendo a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente dos Direitos Creditórios, com cópia para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, não sendo necessária validação pela Securitizadora neste sentido (“Data de Apuração”).

4.2.1.2.1. Caso, em uma Data de Apuração, seja apurado que a Razão de Garantia esteja acima de 120% a Emitente poderá optar, sem a necessidade de aprovação prévia dos titulares dos CRI, desde que (i) não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado, (ii) o Fundo de Despesas e/ou o Fundo de Reserva estejam acima dos limites mínimos, (iii) com a respectiva liberação a Razão de Garantia continue enquadrada, por:

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

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

4.2.1.3. Caso, a qualquer tempo, seja apurado pela Securitizadora, com base nos relatórios enviados pelo Servicer, no extrato da Conta Centralizadora e no último Laudo de Avaliação disponível, o descumprimento da Razão de Garantia, esta deverá notificar em até 3 (três) Dias Úteis contado do descumprimento a Emitente, com cópia ao Agente Fiduciário (“Notificação de Descumprimento”) para que esta, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Descumprimento opte por:

- a. aportar na Conta Centralizadora o valor necessário para reenquadramento da Razão de Garantia via *Cash Collateral* (conforme acima definido);
- b. apresentar novos imóveis a serem objeto de alienação fiduciária (“Novo(s) Imóvel(is)” e “Alienação Fiduciária Adicional”) sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de Titulares de CRI, observado o disposto abaixo;
- c. celebrar aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para a cessão fiduciária de novos direitos creditórios, em valor suficiente para o enquadramento da Razão de Garantia e desde que observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido), os quais deverão ser verificados pelo Servicer (“Cessão Fiduciária de Novos Recebíveis”); ou
- d. a apresentação de novas garantias em Assembleia Especial de Investidores que deverão ser aprovadas em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores.

4.2.1.4. Alienação Fiduciária Adicional: A Alienação Fiduciária Adicional será outorgada mediante a apresentação de (1) Laudo de Avaliação em valor suficiente para o reenquadramento da Razão de Garantia e (2) relatório de análise jurídica do(s) Novo(s) Imóvel(is), bem como auditoria ambiental, sem a indicação de qualquer ressalva que impeça ou prejudique a garantia (“Auditoria Legal”), preparado por qualquer um dos seguintes escritórios de advocacia, selecionado pela Credora, às expensas da Emitente: (i) Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown; (ii) Mattos Filho; (iii) Stocche Forbes Advogados; (iv) Pinheiro Neto Advogados; ou (v) Pinheiro Guimarães Advogados.

4.2.1.4.1. Em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Descumprimento as Partes deverão celebrar um novo contrato de alienação fiduciária para incluir a alienação fiduciária do Novo Imóvel (“Novo Contrato de Alienação Fiduciária”). Uma vez celebrado o referido Novo Contrato de Alienação Fiduciária, a Emitente deverá providenciar a sua prenotação para registro no competente cartório de registro de imóveis, bem como o envio de cópia do Novo Contrato de Alienação Fiduciária registrado para a Credora e para o Agente Fiduciário dos CRI no prazo disposto neste Termo de Emissão.

4.2.1.4.2. As Partes pactuam, desde já, que, a partir do momento de celebração do Novo Contrato de Alienação Fiduciária o(s) Novo(s) Imóvel(is) outorgado(s) em garantia passarão a integrar o conceito de “Imóvel” para os fins das Obrigações Garantidas e da Emissão.

4.2.1.5. Cessão Fiduciária de Novos Recebíveis: a Cessão Fiduciária de Novos Recebíveis, caso concretizada, deverá observar aos seguintes critérios de elegibilidade (“Crterios de Elegibilidade”): (i) não ter qualquer atraso em pagamento de parcela dos novos direitos creditórios (para cessão inicial) e inadimplência máxima de 60 (sessenta) dias contados da primeira Data de Apuração; (ii) o contrato cedido deverá, ainda: (ii.1) ter sido assinado há mais de 6 (seis) meses contados da data de sua celebração; e (ii.2) ter parcelas mensais.

4.2.1.5.1. As Partes pactuam, desde já, que, a partir do momento de celebração do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária os novos direitos creditórios outorgados em garantia passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios” para os fins das Obrigações Garantidas e da Emissão.

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

4.2.2.1. O Fundo de Reserva será constituído na Data da Primeira Integralização, inicialmente, no valor de R\$ 2.646.210,41 (dois milhões e seiscentos e quarenta e seis mil e duzentos e dez reais e quarenta e um centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Primeira Integralização e no valor de R\$ 2.577.341,41 (dois milhões e quinhentos e setenta e sete mil e trezentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos), mediante retenção de recursos decorrentes da Segunda Integralização, e deverá ser mantido em valor equivalente a, no mínimo, o valor a ser pago pela Emitente em decorrência de 2 (duas) vezes a próxima parcela de Remuneração e Amortização dos CRI a serem pagas nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI vincendas, sendo certo que, caso alguma das referidas parcelas sejam igual à zero deverá ser considerada a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente (“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”). Para fins do cálculo e estimativa da parcela devida na próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI será apurada mensalmente, considerando a última Taxa DI (conforme abaixo definido) divulgada em relação à última Data de Apuração. Será somado ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva qualquer sobejo entre o valor da parcela do Termo de Emissão e a parcela dos CRI. O Fundo de Reserva poderá ser utilizado para pagamento de obrigação pecuniária dos CRI.

4.2.2.2. Caso seja verificado, em uma Data-Base, que os recursos do Fundo de Reserva são inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser realizada, inicialmente, com recursos oriundos dos Direitos Creditórios ou, na insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, deverá ser realizada diretamente, pela Emitente, mediante aporte realizado pela Emitente na Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis do



envio de notificação pela Securitizadora, informando o montante a ser transferido pela Emitente à Conta Centralizadora.

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

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

4.2.3. Fundo de Rating: Poderá ser constituído com recursos da integralização dos CRI, a exclusivo critério da Securitizadora, até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão Primeira Série, ou seja, até 21 de julho de 2024, um fundo para fazer frente às despesas com a contratação de agência de rating entre qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores (“Prazo Fundo de Rating” e “Fundo de Rating”, respectivamente): (i) **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33; (ii) **STANDARD POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02295585000140 ou (iii) **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05 (“Agência de Classificação de Risco”).

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

4.2.3.2. **A MONTE BRAVO MERCADO DE CAPITAIS CONSULTORIA LTDA.**, na qualidade de consultor, inscrita sob o CNPJ 44.263.225/0001-06 (“MB”) ou para contrapartes por ela definidas será contratada para assessorar a Devedora na contratação da Agência de Classificação de Risco que deverá ocorrer até o Prazo Fundo de Rating. O Valor Fundo de Rating será constituído até o Prazo Fundo de Rating e poderá ser utilizado para o pagamento da Agência de Classificação de Risco, por conta e ordem da Securitizadora, seguindo as orientações diretas da MB ou poderá ser liberado para a MB à título de consultoria, em até 5 (cinco) dias, mediante solicitação direta da MB à Securitizadora.

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

4.2.3.4. Caso não haja a contratação de Agência de Classificação de Risco para a classificação de risco dos CRI até o Prazo Fundo de Rating o Valor Fundo de Rating será integralmente restituído, pela Securitizadora, à **MONTE BRAVO MERCADO DE CAPITAIS CONSULTORIA LTDA.** (“**MB**”), inscrita sob o CNPJ 44.263.225/0001-06 em conta corrente que será indicada por esta, em até 2 (dois) Dias Úteis. Todos os rendimentos oriundos desse fundo são de titularidade também da MB.

#### 4.2.4. **Prazo de Vigência e Data de Vencimento**

4.2.4.1. As Notas Comerciais Primeira Série terão prazo de vigência de 2.555 (dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão Primeira Série e as Notas Comerciais Segunda Série terão prazo de vigência de 2.538 (dois mil, quinhentos e trinta e oito) dias contados da Data de Emissão Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 20 de maio de 2031 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado e resgate antecipado.

#### 4.2.5. **Amortização Programada**

4.2.5.1. O saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais será amortizado mensalmente a partir de 20 de junho de 2025, conforme cronograma disposto no Anexo IV abaixo (“Amortização” e “Datas de Pagamento da Amortização”).

#### 4.2.6. **Atualização Monetária**

4.2.6.1. Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.

#### 4.2.7. **Remuneração**

4.2.7.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos

Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (“*Spread*”) equivalente a 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo IV deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante abaixo (“Remuneração das Notas Comerciais”).

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

onde:

- J = valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;
- VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

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

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

onde:

- $k$  = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até  $n_{DI}$ ;  
 $n_{DI}$  = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo  $n_{DI}$  um número inteiro; e  
 $TDI_k$  = Taxa DI, de ordem  $k$ , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

- $K$  = número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;  
 $DI_k$  = Taxa DI, de ordem  $k$ , divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais; e  
 $FatorSpread$  = sobretaxa de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

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

- $Spread$  = equivalente a 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento); e  
 $DP$  = número de Dias Úteis entre a Data de Início de Rentabilidade ou a Data de Pagamento Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo IV deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo DP um número inteiro.

Define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo IV deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.2.7.1.2. O cálculo da Remuneração acima está sujeito às seguintes observações:

- (i) o fator resultante da expressão  $[1 + (TDI_k)]$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $[1 + (TDI_k)]$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;
- (vi) o cálculo da remuneração será realizado considerando os critérios estabelecidos no “Caderno de Fórmulas e Notas Comerciais - CETIP21”, disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>);
- (vii) para efeito de cálculo da  $DI_k$ , a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 2 (dois) Dias Úteis; e
- (viii) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao “Fator Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Início da Rentabilidade dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

4.2.7.1.3. Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. A Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente a partir de 20 de junho de 2024 para as Notas Comerciais Primeira Série e a partir de 22 de julho de 2024 para as Notas Comerciais Segunda Série conforme previsto no Anexo IV ao presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo que haverá incorporação de juros

nas datas e condições indicadas no referido anexo (“Datas de Pagamento da Remuneração”, quando em conjunto com as Datas de Pagamento da Amortização, as “Datas de Pagamento”).

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

4.2.7.2.1. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI a ser utilizada para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais entre a Emitente e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), ou caso não haja quórum para instalação em segunda convocação, a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, no caso de não instalação em segunda convocação, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais devida até a data do efetivo resgate, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo IV deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais com relação às Notas Comerciais a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de “TDIk” o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais para fins de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, será utilizado, para a apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

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

4.2.7.2.3. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula acima serão canceladas pela Emitente. Neste caso, para o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

#### 4.3. Condições de Pagamento

4.3.1. Local. Os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente por meio de depósito na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido).

4.3.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Emitente, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.3.3. Dia Útil. Para todos os fins deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, considera-se “Dia Útil” todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.3.4. Não prorrogação. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emitente, nos termos previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, ou em comunicado publicado pela Emitente, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo e de encargos moratórios do período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

4.3.5. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Emitente ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a,

independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração das Notas Comerciais: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento (“Encargos Moratórios”).

4.3.6. Imunidade Tributária. Caso a Securitizadora goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emitente, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos a Nota Comercial, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos, nos termos da legislação tributária em vigor.

4.3.7. Pagamento de Tributos. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Notas Comerciais deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais em decorrência deste Termo de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Emitente tiver que reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emitente deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emitente desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, pertinentes a esses tributos e, nos termos deste Termo de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emitente, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.3.8. A Emitente será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais (“Tributos”). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude das Notas Comerciais serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste



Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Termo de Emissão, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emitente será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.1.2 abaixo.

## **5. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL TRIBUTOS, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO**

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

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

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

5.1.1.3. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, os Titulares de Notas Comerciais farão jus ao pagamento do saldo do valor nominal dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI devida até a data de resgate ("Saldo Devedor dos CRI"), acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora (caso aplicável).

5.1.2. Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 0 acima e sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emitente poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, conseqüentemente, dos Titulares de CRI, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese (i) de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Emitente, nos termos da Cláusula 4.3.8 acima, ou de (ii) desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, com o conseqüente cancelamento de tais Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”).

5.1.2.1. A Emitente deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 60 (sessenta) dias corridos de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

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

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

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

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

5.2. Resgate Antecipado Obrigatório. A Emitente deverá realizar o resgate antecipado obrigatório (i) da totalidade das Notas Comerciais nas hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme descrito nas Cláusulas 6.1 e 6.2 abaixo; e/ou (ii) da totalidade das Notas Comerciais caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI (“Resgate Antecipado Obrigatório”).

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

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

## **6. VENCIMENTO ANTECIPADO**

### **6.1. Vencimento Antecipado Automático**

6.1.1. Observada a Cláusula 6.3 abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI, todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão consideradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emitente o pagamento integral do Saldo Devedor dos CRI, conforme descrito acima, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora e no prazo descrito na Cláusula 6.4, nas seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”):

- (i) inadimplemento pela Emitente de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais a Emitente seja parte, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emitente, de suas controladoras pessoas jurídicas diretas ou indiretas (“Controladoras”) e qualquer de suas controladas, observado o conceito de controle do artigo 116 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Controladas” e “Lei das Sociedades por Ações”, respectivamente); (b) pedido de autofalência pela Emitente, suas Controladoras e/ou suas Controladas; (c) pedido de falência da Emitente, suas Controladoras ou de suas Controladas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação

judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Emitente, suas Controladoras e/ou suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pela Emitente, suas Controladoras e/ou por suas Controladas de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (“Lei de Falências e Recuperação Judicial”) ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou suas Controladas; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emitente e/ou suas Controladas, nos termos da legislação aplicável;

- (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia integral deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;
- (iv) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Emitente e/ou suas afiliadas, assim compreendidas suas Controladoras, Controladas, coligadas, sociedades sob controle comum e seus acionistas (“Afiladas”), de qualquer disposição deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do Termo de Securitização ;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente de qualquer de suas obrigações, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vi) não observância da Destinação dos Recursos obtidos por meio da presente Emissão conforme descrito na Cláusula 3.6 acima;

## 6.2. Vencimento Antecipado Não Automático

6.2.1. Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emitente ou por terceiros, a Securitizadora deverá, caso não seja decidido o contrário pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e de todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, e exigir da Emitente o pagamento integral do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, exceto se, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, seja decidido o não

vencimento antecipado com relação às Notas Comerciais (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras da Emitente, e/ou de suas Controladas, conforme aplicável, e/ou de quaisquer dívidas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, contraídas pela Emitente, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda;
- (ii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia integral dos Documentos da Operação, com exceção do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, e que, em quaisquer dos casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (Dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão;
- (iii) questionamento judicial e/ou arbitral iniciado pela Emitente e/ou suas Afiliadas, de qualquer disposição dos Documentos da Operação, com exceção do Termo de Emissão e do Termo de Securitização;
- (iv) realização de redução de capital social da Emitente com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Securitizadora, conforme aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (v) protestos legítimos de títulos contra a Emitente e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por cujo pagamento a Emitente e/ou suas Controladas sejam responsáveis e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Emitente e/ou suas Controladas tiverem ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item, salvo (a) exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emitente ou pelas Controladas no prazo supra mencionado e (b) com exceção do protesto movido pela FAZENDA NACIONAL - DIV.ATIVA-ITR, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.460/0216-53 em 08 de agosto de 2019 em razão do CDA/1080400017192;

- (vi) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou sentença arbitral, transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 10 (dez) dias da respectiva decisão e/ou sentença desfavorável, contra a Emitente e/ou suas Controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (vii) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente, que resulte em alteração de controle final da Emitente, sendo certo que a Emitente deverá permanecer como controladora (direta ou indireta) de suas Controladas, conforme o caso, salvo se (1) houver o prévio consentimento da Securitizadora, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações e/ou (2) referida reorganização tiver como objetivo transferir a titularidade de sociedades de propósito específico Controladas da Emitente, no curso ordinário de negócios da Emitente; e;
- (viii) descumprimento pela Emitente de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em quaisquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da ciência do respectivo inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ix) ocorrência de desapropriação total ou parcial do Imóvel;
- (x) caso as Garantias tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito da emissão das Notas Comerciais;
- (xi) não observância, durante a vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia, desde que a Emitente, quando notificada pela Securitizadora nesse sentido, não observe ao disposto na Cláusula 4.2.1.3 acima;
- (xii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emitente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos da Operação, observado os prazos de cura estabelecidos nos incisos (i) da Cláusula 6.1.1. acima; e (i) desta Cláusula 6.2.1., ressalvado,

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

- (xiii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas em valor maior que o lucro líquido obtido no último exercício fiscal;
- (xiv) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para o regular desenvolvimento das atividades da Emitente, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xv) em caso de constatação da ocorrência de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral ou emissão de laudo arbitral, inclusive em sede de arresto, sequestro ou penhora que não seja contestada por meio de recurso com efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor, que acarretem ou possam diretamente acarretar a deterioração dos Direitos Creditórios e/ou dos Imóveis ou tornem os mesmos inábeis ou impróprios para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (xvi) verificação ou constituição, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora (após orientação neste sentido pelos Titulares de CRI) de qualquer ônus, gravame e/ou restrições sobre o Imóvel e/ou sobre os Direitos Creditórios, exceto pela Alienação Fiduciária e/ou pela Cessão Fiduciária constituída no âmbito desta Operação;
- (xvii) mudança ou alteração no objeto social da Emitente que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xviii) abandono total ou paralisação total das atividades da Emitente por prazo superior a 10 (dez) dias, exceto em caso fortuito ou força maior;
- (xix) infração à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou análogo a escravo, assédio moral ou sexual ou proveito criminoso de

prostituição ou qualquer forma infração dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade julgadora competente (“Legislação Social”), (1) pela Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas;

- (xx) descumprimento da legislação e regulamentação trabalhista em vigor, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, da legislação e regulamentação ambiental em vigor, bem como das normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, e às demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas, conforme aplicáveis (“Legislação Socioambiental”), (1) pela Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente; (2) por quaisquer Controladas e/ou Controladoras da Emitente e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emitente e/ou de suas Controladoras e/ou Controladas, excetuados os descumprimentos questionados de boa-fé pela Emitente e que não causem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxi) violação pela Emitente, conforme reconhecido em decisão judicial ou administrativa com efeitos imediatos, contra a Emitente, referente à violação de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei nº 12.846”), incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”);
- (xxii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente neste Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- (xxiii) provarem-se inexatas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; e
- (xxiv) inadimplemento pela Emitente ou suas Controladas de quaisquer obrigações pecuniárias/financeiras e/ou de quaisquer dívidas decorrentes de quaisquer operações de captação de



recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, contraídas pela Emitente, ou por qualquer de suas Controladas, conforme aplicável, cujo valor, individual ou agregado, seja, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

6.2.2. A Emitente obriga-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da ciência sobre a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a Emitente obriga-se a enviar à Securitizadora, sempre que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

6.2.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.2.4 abaixo, para fins de declaração da não ocorrência do vencimento antecipado, no caso de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6.2.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Securitizadora, deverá convocar no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser realizada conforme descrito no Termo de Securitização.

6.2.5. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 6.2.4 acima, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, deverá deliberar pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado obrigatório dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial. Ocorrendo a deliberação pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, pelo resgate antecipado obrigatório dos CRI, deverá ser formalizada ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI aprovando a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.2.6. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.2.4 acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, conseqüentemente,

o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme o caso, consignando a não declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emitente constantes das Notas Comerciais.

6.3. A Emitente poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização prévia, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI (“Pedido de Waiver” e “Assembleia de Pedido de Waiver”, respectivamente).

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

6.3.2. Para fins da presente Cláusula, “CRI em Circulação” significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora, e os de titularidade da Emitente e de sociedades ligadas à Securitizadora e/ou à Emitente, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

6.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Notas Comerciais (tanto o automático, quanto o não automático), a Emitente obriga-se a efetuar o pagamento do Saldo Devedor dos CRI, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Emitente à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (a) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, da data em que for notificada sobre a ocorrência do respectivo evento; e (b) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, da data em que for aprovado pela Securitizadora o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os recursos recebidos em pagamento de referidas obrigações deverão ser imediatamente aplicados na quitação do saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, tais recursos deverão ser imputados

conforme ordem de prioridade de pagamentos descrita no Termo de Securitização. A Emitente permanecerá responsável pelo saldo das Obrigações Garantidas e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos das Remunerações aplicável, Encargos Moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

## **7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE**

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, a Emitente, adicionalmente obriga-se a:

- (i) fornecer à Securitizadora:
  - (a) dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, (i) declaração assinada por seus representantes legais, nos termos do modelo disposto no Anexo V abaixo atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (ii) em até 2 (dois) Dias Úteis: (a) da sua ocorrência com relação aos eventos cuja ocorrência decorra diretamente de uma ação ou omissão da Emitente; ou (b) em que a Emitente tomar conhecimento, quanto aos demais eventos, informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, se eventualmente ocorridos;
  - (b) dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes;
  - (c) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada trimestre, cópia de suas demonstrações financeiras gerenciais preparadas de acordo com os princípios

contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo trimestre;

- (d) em até 15 (quinze) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Securitizadora e/ou Agente Fiduciário dos CRI, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
- (e) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias neste Termo de Emissão no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de referida solicitação;
- (ii) envidar todos os esforços para manter suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais todas as declarações contidas na Cláusula 8 abaixo, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações;
- (iii) comunicar à Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que ocorrer qualquer modificação, total ou parcial, de seu controle societário;
- (iv) comunicar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da ciência em que ocorrer qualquer evento de inadimplemento ou da ciência de qualquer alteração que impacte as obrigações da Emitente, no âmbito desta Emissão;
- (v) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (vi) cumprir eventuais determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM, quando aplicável;
- (vii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por auditor independente registrado e autorizado pela CVM;
- (viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições do seu contrato social, legais e regulamentares em vigor;

- (ix) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades;
- (x) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);
- (xi) cumprir com todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xii) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Efeito Adverso Relevante;
- (xiii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (xiv) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta possa se concretizar;
- (xv) cumprir, por si, suas Controladoras e suas Controladas, bem como fazer com que seus respectivos sócios ou acionistas, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que atuem a seu mando ou em seu favor, sob qualquer forma, e envidar melhores esforços para fazer com que seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados, cumpram as Leis Anticorrupção e a Legislação Social, na medida em que (a) adotam e mantêm práticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;
- (xvi) cumprir por si, suas Controladoras e suas Controladas, bem como fazer com que respectivos sócios ou acionistas, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que atuem comprovadamente a mando ou em favor da Emitente, sob qualquer forma, e envidar melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e

fornecedores subcontratados cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a Legislação Socioambiental, devendo ser adotadas todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e/ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, sendo certo que se obriga a não incentivar a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar a utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infrinjam direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

- (xvii) envidar melhores esforços para que seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados cumpram a Legislação Socioambiental, a Legislação Social e as Leis Anticorrupção;
- (xviii) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação, em observância ao Decreto nº 61.867, de 11 de dezembro de 1967, conforme em vigor
- (xix) promover a adequada defesa no devido prazo legal dos Documentos da Operação, inclusive este Termo de Emissão de Notas Comerciais, de modo a preservar os interesses da Securitizadora e dos Titulares de CRI, bem como a validade e exequibilidade das Notas Comerciais, dos demais Documentos da Operação, e das Notas Comerciais, conforme o caso;
- (xx) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais, que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos Documentos da Operação;
- (xxi) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito neste sentido, ou em menor prazo, conforme exigência legal ou da respectiva autoridade;
- (xxii) cumprir e fazer com que seus administradores cumpram com as regras de Destinação dos Recursos, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (xxiii) informar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer processo administrativo, processo judicial (exceto no caso de processos que estejam sob sigilo ou

segredo de justiça), ou ainda condenação em decisão transitada em julgado que possa causar efeito considerado relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente, que, juntos ou isoladamente, possam interferir na capacidade da Emitente e de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação (“Efeito Adverso Relevante”);

(xxiv) concluir o procedimento de georreferenciamento do Imóvel e proceder com a averbação do certificado de conclusão na matrícula do imóvel em até 80 (oitenta) dias contados da Data de Emissão (“Averbação do Georreferenciamento”);

(xxv) não constituir quaisquer ônus ou gravames sobre as Garantias, com exceção da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária, nem realizar qualquer ato de disposição, ainda que sob condição suspensiva, sendo certo que as Garantias deverão ser mantidas durante toda a vigência das Notas Comerciais e qualquer forma de sua substituição deverá ser previamente aprovada pela Securitizadora.

## **8. DECLARAÇÕES**

8.1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, as declarações a seguir são feitas pela Emitente, em favor da Securitizadora e em benefício dos Titulares de CRI.

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive ambientais, societárias e regulatórias, conforme aplicáveis, para celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais e a cumprir todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação de que é parte, incluindo, mas sem limitações, o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulamentares e estatutários necessários para tanto, conforme aplicáveis;

(ii) a celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringe qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente;

(iii) a Emitente é pessoa jurídica devidamente organizada e constituída, de acordo com a legislação e a regulamentação aplicáveis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

- (iv) os representantes da Emitente, na assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, têm plena capacidade e poderes bastantes para tanto;
- (v) todas as informações da Emitente, prestadas no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (vi) a Emitente está ciente de que deve cumprir e fazer com que seus administradores cumpram com as regras de Destinação dos Recursos, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (vii) a Emitente cumpre com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (viii) a Emitente declara que este Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como os demais Documentos da Operação e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emitente, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, conforme aplicável
- (ix) a emissão das Notas Comerciais, a celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Oferta: (a) não infringem o estatuto social da Emitente, ou qualquer (1) norma aplicável à Emitente, contrato ou instrumento do qual a Emitente ou qualquer Controlada pela Emitente seja parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; (2) ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emitente e/ou de Controladas; (b) nem resultará em: (1) vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual a Emitente e/ou de suas Controladas seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente e/ou de suas Controladas, que não os previstos nas Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação;
- (x) a Emitente está cumprindo, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais a si aplicáveis, exceto por eventuais descumprimentos que não venham a causar um Efeito Adverso Relevante;



- (xi) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emitente, seus sócios ou acionistas, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, que comprovadamente atuem a mando ou em favor da Emitente e/ou Controladas da Emitente, que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xii) cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas legislações e regulamentações de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (xiii) a Emitente possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a ausência de tais instrumentos não possa causar Efeito Adverso Relevante ou impacto negativo em suas atividades;
- (xiv) a Emitente cumpre por si, suas Controladas e, conforme o caso, faz com que os seus sócios ou acionistas, administradores, membros do conselho e funcionários, conforme aplicável, agindo comprovadamente a mando ou em favor da Emitente, e envida melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados (a) cumpram com a Legislação Socioambiental em vigor e adota todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e/ou corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emitente e para as quais a Emitente possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância e que não causem um Efeito Adverso Relevante e (b) a Emitente é responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Notas Comerciais, isentando desde já a Securitizadora de quaisquer responsabilidades;
- (xv) inexistem, para fins de emissão das Notas Comerciais e formalização deste Termo de Emissão de Notas Comerciais: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou descumprimento de qualquer ordem definitiva judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação válida, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta Cláusula

visando a anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Notas Comerciais e este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou os CRI;

- (xvi) a Emitente tem integral ciência da forma e condições de negociação das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Notas Comerciais;
- (xvii) a Emitente declara estar adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (xviii) as demonstrações financeiras auditadas, datadas dos últimos 3 (três) anos representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emitente naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento da Emitente;.
- (xix) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações nos termos do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (xx) as informações a respeito da Emitente prestadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta;
- (xxi) a Emitente declara que possui experiência na celebração de contratos financeiros similares aos Documentos da Operação e entende os riscos inerentes a tal operação;
- (xxii) a Emitente declara que não há ocorrência de qualquer alteração em sua composição, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, que resultem alteração do poder de controle;
- (xxiii) a Emitente declara inexistir violação ou alegação de violação, por si, suas Controladoras, Controladas, seus respectivos sócios ou acionistas, administradores, membros do conselho e funcionários, bem como, no melhor de seu conhecimento, em relação aos seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção;

- (xxiv) a Emitente cumpre, por si e, também por suas Controladas, seus respectivos sócios ou acionistas, administradores e funcionários as Leis Anticorrupção, bem como e envida melhores esforços para fazer com seus prestadores de serviços e fornecedores subcontratados cumpram, na medida em que (a) adotam práticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste Termo de Emissão; e (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira;
- (xxv) a Emitente declara que adota prática própria para estabelecer procedimentos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção;
- (xxvi) a Emitente declara não constar e não ter elementos para acreditar que constará no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;
- (xxvii) a Emitente declara não ter conhecimento de qualquer impedimento para cumprir com a Destinação dos Recursos;
- (xxviii) a Emitente e suas Controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emitente devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas;
- (xxix) mantém os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação, em observância ao Decreto nº 61.867, de 11 de dezembro de 1967, conforme em vigor;
- (xxx) excetuados os recursos obtidos com a presente Emissão, a qual servirá de lastro para a emissão dos CRI, os Imóveis Destinação não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emitente;

- (xxxi) a Emitente, suas Controladoras, no melhor conhecimento da Emitente e suas Controladas (a) não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção; (b) não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceitam ou se comprometem a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (d) em relação apenas à Emitente, em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com as Leis Anticorrupção aplicáveis;
- (xxxii) a Emitente, suas Controladoras, no melhor conhecimento da Emitente e suas Controladas não se encontram, assim como seus respectivos representantes: (a) no curso de um inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (b) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (c) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (d) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- (xxxiii) para a construção dos Imóveis Destinação, foram ou serão obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação dos imóveis às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive à Legislação Socioambiental e Legislação Social;
- (xxxiv) até a presente data, não existem sobre os Imóveis Destinação e sobre os Imóveis quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a Destinação dos Recursos;
- (xxxv) até a presente data, não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis Destinação que possam afetar a Destinação dos Recursos ou a presente Emissão;
- (xxxvi) inexistente qualquer condenação, na esfera administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção;

(xxxvii) não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente; e (ii) suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação Socioambiental e Legislação Social excetuados os descumprimentos questionados de boa-fé pela Emitente e que não causem um Efeito Adverso Relevante; e

(xxxviii) a Emitente está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emitente o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emitente; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

8.2. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emitente se compromete a notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

## **9. DESPESAS**

9.1. Retenções. Na Data da Primeira Integralização, será retido, pela Securitizadora, do pagamento do Preço de Integralização, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para a constituição de fundo de despesas destinado ao pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente), o valor de R\$ 1.588.743,68 (um milhão, quinhentos e oitenta e oito mil, setecentos e quarenta e três reais e sessenta e oito centavos), referente ao custo das despesas iniciais, conforme descritas no Anexo III deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Despesas Flat"), sem prejuízo das demais retenções que serão efetuadas conforme previsto nos Documentos da Operação, o valor de R\$ 2.646.210,41 (dois milhões, seiscentos e quarenta e seis mil e duzentos e dez reais e quarenta e um centavos) para a constituição do Fundo de Reserva na conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida perante o Banco Itaú Unibanco S.A. sob o nº 98286-1, agência 3100 ("Conta Centralizadora"). Na Data da Segunda Integralização, sem prejuízo das demais retenções que serão efetuadas conforme previsto nos Documentos da Operação, será retido pela Securitizadora, do pagamento do Preço de

Integralização, o valor de R\$ 2.577.341,41 (dois milhões quinhentos e setenta e sete mil e trezentos e quarenta e um reais e quarenta e um centavos) referente à recomposição do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização.

9.1.1. Despesas: Todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização:

a) Averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores, conforme previsto no Termo de Securitização.

b) 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.

c) 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.

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

e) Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado.

f) 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.

g) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleia Especial de Investidores, na forma da regulamentação aplicável.

h) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI.

i) Despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleia Especial de Investidores, na forma da regulamentação aplicável.

j) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado.

k) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado.

l) Todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial de Investidores, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização.

m) Remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora.

n) 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.

o) 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.

p) As perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão.

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

r) 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.

s) Os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta.

t) Quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado.

u) 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.

v) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI.

w) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado.

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

9.1.2. Fundo de Despesas. A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do valor da liberação das Notas Comerciais a ser efetuada à Emitente, na Conta Centralizadora, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento das despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), conforme notificação da



Securitizadora à Emitente neste sentido, esta ficará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (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.

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

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

9.1.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos do 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 Emitente 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 Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

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

9.1.8. Investimentos Permitidos. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, em conformidade com o Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”). As Partes ajustam que os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em investimentos determinados, sendo estes: Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior (quando em conjunto, “Investimentos Permitidos”).

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

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

9.2.1. Caso a Emitente atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 9.2 acima, conforme aplicável, estará sujeita à incidência dos Encargos Moratórios.

9.3. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 9.2 acima, relacionadas à Emissão e à Oferta, incluindo quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas.

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

9.4. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, todavia, fica desde já acordado entre as Partes que caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência do descumprimento à Destinação dos Recursos, observada a legislação aplicável, a Emitente será responsável pelo pagamento de tais tributos.

9.5. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Emitente à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

9.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emitente, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Emitente ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação.

9.7. Caso, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emitente.

9.7.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando, sendo esta devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

9.7.2. Será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida 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, condições precedentes e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/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.

9.7.3. Caso a Emitente não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, observado o direito de regresso contra a Emitente.

9.8. Transferência de Recursos. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Emitente, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Emitente, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

## 10. ASSEMBLEIA

10.1. Os titulares de Notas Comerciais Escriturais poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de Notas Comerciais Escriturais (“Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais”). Nos termos do artigo 47, parágrafo 3º, da Lei nº 14.195, aplica-se à convocação e ao funcionamento da assembleia prevista no § 2º deste artigo, entre outros aspectos, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre assembleia geral de debenturistas.

10.2. A presente Cláusula 10 aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, houver mais de um Titular de Notas Comerciais, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela, e incluído na, definição de “Titulares de Notas Comerciais” deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

10.3. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de Investidores, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de Investidores não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de Investidores, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de titular

das Notas Comerciais, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

10.4. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais pode ser convocada pela Emitente, pela Securitizadora ou pelos titulares de Notas Comerciais que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Notas Comerciais Escriturais ou pela CVM.

10.5. A convocação das Assembleias Gerais de Notas Comerciais dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes, com a antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias após a data marcada para instalação da Assembleia Geral de Notas Comerciais Escriturais em primeira convocação, para a segunda convocação, nos termos da Cláusula 10.4 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e deste Termo de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos titulares de Notas Comerciais.

10.6. As deliberações tomadas pelos titulares de Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Emissão, serão válidas e eficazes perante a Emitente e a Securitizadora obrigando todos os titulares de Notas Comerciais Escriturais, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva Assembleia Geral de Notas Comerciais.

10.7. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Notas Comerciais serão excluídas as Notas Comerciais que a Emitente, eventualmente, possua em tesouraria e os votos dados por titular de Notas Comerciais em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações.

10.8. Não será admitida na Assembleia Geral de Notas Comerciais a presença de quaisquer pessoas que não sejam Parte deste Termo de Emissão ou que não comprovem sua condição de titular de Notas Comerciais ou de mandatário, mediante prévia apresentação dos documentos regulares de identificação, societários e procurações.

10.9. As Assembleias Gerais de Notas Comerciais instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Notas Comerciais, e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

10.10. A presidência das Assembleias Gerais de Notas Comerciais caberá à pessoa eleita pelos titulares de Notas Comerciais.

10.11. Sem prejuízo dos quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Emissão e na legislação aplicável, as deliberações das Assembleias Gerais de Notas Comerciais dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação de titulares de CRI em Circulação reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a ser realizada conjuntamente, em virtude de interesse referente à totalidade das Notas Comerciais, ou separadamente, em virtude de interesse referente às Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto neste Termo de Emissão.

10.12. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emitente nas Assembleias Gerais de Notas Comerciais convocadas pela Emitente, enquanto nas assembleias convocadas pela Securitizadora, a presença dos representantes legais da Emitente será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Securitizadora, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

10.13. As deliberações tomadas pela Securitizadora, em Assembleias Gerais de Notas Comerciais, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns deste Termo de Emissão, vincularão a Emitente.

## **11. TRIBUTOS**

11.1. Na hipótese de incidência de tributos sobre o Termo de Emissão de Notas Comerciais, referidos tributos deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, mas não se limitando a, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, de modo que os referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Dessa forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Notas Comerciais, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

11.2. Para fins do disposto na Cláusula 11.1 acima, a Emitente, desde já, declara e reconhece que referida obrigação é pecuniária, bem como que todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora pertinentes a tributos e nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão líquidos, certos e exigíveis e deverão ser liquidados, pela Emitente, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

11.3. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que, quaisquer tributos, sejam eles presentes ou futuros, que venham a ser exigidos por força deste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão pagos pela parte que for o responsável tributário, conforme legislação aplicável.

11.4. Na hipótese de as Notas Comerciais deixarem de estar vinculadas aos CRI, por qualquer motivo, a Emitente estará desobrigada de realizar qualquer tipo de acréscimo aos pagamentos devidos à Securitizadora, observados os termos previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

## **12. INDENIZAÇÃO**

12.1. A Emitente, obriga-se a indenizar e a manter indene a Securitizadora (por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob Regime Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI) e/o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta sofridos pela Securitizadora originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emitente nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão decorrente de dolo ou culpa da Emitente; (iii) demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emitente ou terceiros interessados que envolvam o pagamento das Notas Comerciais; e (iv) descumprimento de obrigação, pela Emitente, oriunda deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação.

12.1.1. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 12.1 acima referente a dano que comprovadamente através de decisão transitada em julgado de decisão condenatória a Securitizadora e/o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, tenha sofrido, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios, e que venham a ser incorridos pela Securitizadora e seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, dentro de 3 (três) Dias Úteis após o trânsito em julgado de decisão condenatória, indicando o respectivo valor a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

### 13. COMUNICAÇÕES

13.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emitente:

**COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP**

SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, S/N, SaAM/N, Asa Norte,  
CEP 70610-000, Brasília, DF

At.: Victor Augusto de Almeida Oliveira

Tel.: (61) 3342-1767

E-mail: [adraf@terracap.df.gov.br](mailto:adraf@terracap.df.gov.br) e [victor.oliveira@terracap.df.gov.br](mailto:victor.oliveira@terracap.df.gov.br)

Para a Securitizadora:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição,  
CEP 04.534-004-001- São Paulo - SP

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

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

13.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou sistema de mensagens de correio eletrônico, ou por telegrama, nos endereços acima. A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às outras Partes por aquele que tiver seu endereço alterado.

### 14. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

14.2. Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

14.3. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento,



comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.4. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.5. Acordo Integral. Este Termo de Emissão de Notas Comerciais constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.6. Termos Definidos. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos Documentos da Operação. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Emissão de Notas Comerciais como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Termo de Emissão de Notas Comerciais, a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

14.7. Boa-fé. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais foi celebrado, sem qualquer ressalva, respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.8. Título Executivo Extrajudicial. As Notas Comerciais, bem como este Termo de Emissão de Notas Comerciais, constituem título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.495 e do artigo 784, III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nas Notas Comerciais e nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

14.9. As Partes concordam que o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.10. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Emitente neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Emitente, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos ao Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, nos termos aqui previstos.

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

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

## **15. LEI DE REGÊNCIA E FORO**

15.1. O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão de Notas

Comerciais, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 21 de maio de 2024.

*(assinaturas nas páginas seguintes)*  
*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

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

## COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP

*Emitente*



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

## CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

*Securizadora*



Nome:

Cargo:

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Anexo I.A: Identificação dos Imóveis Destinação

n	Empreendimento	Mátricula	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor Estimado de Recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
1	Construção de escola de Ensino Médio e Fundamental em Arniqueira	MAT: 171991 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	NÃO
2	Construção da Escola Classe da quadra 304 no Recanto das Emas e da Escola Classe 425, em Samambaia	RECANTO DAS EMAS - MAT: 4715 - 3º ORIDF SAMAMBAIA - MAT: 155721 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	NÃO

3	Construção de calçadas nas áreas comerciais da Avenida Bela Vista e Avenida das Paineiras no Jardim Botânico	MAT: 157189 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,0 0	R\$ 0,00	NÃO	
4	Execução de obras de drenagem pluvial dentro do programa Drenar-DF	MAT: 12639 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 94.000.000, 00	R\$ 0,00	NÃO	
5	Implantação do empreendimento Aldeias do Cerrado	MAT: 99688 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 19.000.000, 00	R\$ 0,00	NÃO	
6	Implantação de infraestrutura no Residencial Tamanduá do Recanto das Emas	MAT: Av.171/178.1 77, 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 15.000.000, 00	R\$ 0,00	NÃO	
7	Restauração do Pavimento Asfáltico da Rodovia Distritais DF-180 (Trecho BR-080 a BR-070)	MAT: 150000 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 11.000.000, 00	R\$ 0,00	NÃO	
8	Execução da obra de pavimentação referentes à rodovia DF-220, trecho localizado entre o entroncamento DF-001 e entroncamento DF-445	MAT: 81107 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 21.000.000, 00	R\$ 0,00	NÃO	
9	Restauração do pavimento da Avenida W3 Sul	MAT: 52396 - 1º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 3.000.000,0 0	R\$ 0,00	NÃO	

10	Complementação da infraestrutura de drenagem pluvial e pavimentação no Bernardo Sayão	MAT: 1875 - 4º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
11	Implantação de infraestrutura no Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
12	Implantação de infraestrutura no Centro e Subcentro Urbano do Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
13	Implantação de infraestrutura nas quadras QE 38, 44, 48, 50, 52, 54, 56 e 58 do Guará II	MAT: 045356 - 1º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
14	Implantação de infraestrutura no Jardim Botânico - Etapa III	MAT: 96334 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
15	Implantação do Parque Burle Marx	MAT: 52607 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
16	Implantação e Adequação do Sistema Viário de Acesso ao Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO

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



**Anexo I.B: Cronograma Indicativo**

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

<u>8</u>	<u>21.000.000,00</u>	<u>8.500.000,00</u>	<u>12.500.000,00</u>	-	-	-
<u>9</u>	<u>3.000.000,00</u>	<u>500.000,00</u>	<u>2.500.000,00</u>	-	-	-
<u>10</u>	<u>2.000.000,00</u>	<u>350.000,00</u>	<u>1.650.000,00</u>	-	-	-
<u>11</u>	<u>10.000.000,00</u>	<u>6.000.000,00</u>	<u>4.000.000,00</u>	-	-	-
<u>12</u>	<u>1.000.000,00</u>	-	<u>1.000.000,00</u>	-	-	-
<u>13</u>	<u>1.000.000,00</u>	<u>1.000.000,00</u>	<u>0,00</u>	-	-	-
<u>14</u>	<u>1.000.000,00</u>	-	<u>1.000.000,00</u>	-	-	-
<u>15</u>	<u>4.000.000,00</u>	<u>3.500.000,00</u>	<u>500.000,00</u>	-	-	-
<u>16</u>	<u>4.000.000,00</u>	-	<u>4.000.000,00</u>	-	-	-
<u>17</u>	<u>600.000,00</u>	-	<u>600.000,00</u>	-	-	-
<u>18</u>	<u>1.000.000,00</u>	-	<u>1.000.000,00</u>	-	-	-
<u>19</u>	<u>5.000.000,00</u>	-	<u>5.000.000,00</u>	-	-	-
	<u>Total</u>	<u>R\$</u> <u>198.600.000,</u> <u>00</u>	<u>R\$ 59.250.000,00</u>	<u>R\$</u> <u>139.350.000,</u> <u>00</u>	<u>R\$ 0,00</u>	<u>R\$ 0,00</u>



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

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

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

## ANEXO II

### RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS

[CIDADE], [DATA]

À

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

Período: [=].[=].[=] até [=].[=].[=]

A **COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP**, sociedade anônima, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, S/N, SaAM/N, Asa Norte, CEP 70610-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 00.359.877/0001-73, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos do item 3.6. do *Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap* (“Termo de Emissão”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão do Termo de Emissão acima foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [=] ([=] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

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
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
<b>Total destinado no semestre</b>									R\$ [=]
<b>Valor total desembolsado à Emitente</b>									R\$ [=]
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ [=]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [=]

Atenciosamente,

**COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP**

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

Cargo:

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

Cargo:

ANEXO III

TABELA DE DESPESAS

DESPESAS FLAT						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,004177%	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
B3   CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R\$ 62.158,02	0,00%	R\$ 62.158,02
B3   CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R\$ 93,01	0,00%	R\$ 93,01
Mayer Brown	Assessor Legal (Oferta)	A vista		R\$ 210.000,00	0,00%	R\$ 210.000,00
Bicalho Navarro	Assessor Legal (Devedora)	A vista		R\$ 20.000,00	0,00%	R\$ 20.000,00
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	A vista		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
OT	Instituição Custodiante (2)	A vista		R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06
OT	Registro	A vista		R\$ 3.000,00	12,15%	R\$ 3.414,91
OT	Escriturador das NC (3)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08
Canal	Taxa de emissão	A vista		R\$ 50.000,00	16,33%	R\$ 59.758,58
Canal	Taxa de Gestão (4)	A vista		R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86



CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R\$ 64.301,40	0,00%	R\$ 64.301,40
Colliers	Laudo de Avaliação	A vista		R\$ 22.300,00	0,00%	R\$ 22.300,00
Fitch (5)	Agência de Rating (1º Aniversário)	A vista		R\$ 50.000,00	14,25%	R\$ 58.309,04
Fitch	Agência de Rating (Corporativo)	A vista		R\$ 75.000,00	14,25%	R\$ 87.463,56
Fitch (5)	Agência de Rating (CRI)	A vista		R\$ 126.500,00	14,25%	R\$ 147.521,87
Neo	Auditoria Recebíveis	A vista		R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Luz	Gráfica	A vista		R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00
Guide	Coordenador Líder	A vista		R\$ 32.000,00	9,65%	R\$ 35.417,82
BRM	Estruturação da Operação	A vista		R\$ 470.613,22	0,00%	R\$ 470.613,22
Monte Bravo	Estruturação da Operação	A vista		R\$ 470.613,22	0,00%	R\$ 470.613,22
<b>TOTAL (SEM RATING)</b>				<b>R\$ 1.554.472,88</b>		<b>R\$ 1.586.966,60</b>

(1) + R\$450 mensais por Série adicional; (2) Até 03 (três CCI) (3)+ R\$400 mensais por NC/Série (4) Será devido o valor adicional de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, se aplicável, líquido de quaisquer tributos. (5) O pagamento será realizado com realizado com os recursos do Fundo de Rating.

DESPESAS RECORRENTES						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R\$ 1.714,70	0,00%	R\$ 1.714,70
B3   CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R\$ 4.286,76	0,00%	R\$ 4.286,76

B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		R\$ 100,00	0,00%	R\$ 100,00
OT	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
OT	Instituição Custodiante	Anual		R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06
OT	Escriturador da NC	Anual		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual		R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08
Canal	Taxa de Gestão	Mensal		R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Canal	Covenants	Por verificação		R\$ 1.200,00	16,33%	R\$ 1.434,21
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
Fitch (5)	Agência de Rating (CRI)	Anual		R\$ 75.000,00	14,25%	R\$ 87.463,56
Fitch (5)	Agência de Rating (Corporativo)	Anual		R\$ 75.000,00	14,25%	R\$ 87.463,56
Colliers	Laudo de Avaliação	Anual		R\$ 22.300,00	0,00%	R\$ 22.300,00
Neo	Monitoramento Recebíveis	Anual		R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Auditor	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35
<b>TOTAL (SEM RATING)</b>				<b>R\$ 75.012,46</b>		<b>R\$ 81.705,36</b>

ANEXO IV

DATAS DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS

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

31	21/12/2026	1,8519%	Não
32	20/01/2027	1,8868%	Não
33	22/02/2027	1,9231%	Não
34	22/03/2027	1,9608%	Não
35	20/04/2027	2,0000%	Não
36	20/05/2027	2,0408%	Não
37	21/06/2027	2,0833%	Não
38	20/07/2027	2,1277%	Não
39	20/08/2027	2,1739%	Não
40	20/09/2027	2,2222%	Não
41	20/10/2027	2,2727%	Não
42	22/11/2027	2,3256%	Não
43	20/12/2027	2,3810%	Não
44	20/01/2028	2,4390%	Não
45	21/02/2028	2,5000%	Não
46	20/03/2028	2,5641%	Não
47	20/04/2028	2,6316%	Não
48	22/05/2028	2,7027%	Não
49	20/06/2028	2,7778%	Não
50	20/07/2028	2,8571%	Não
51	21/08/2028	2,9412%	Não
52	20/09/2028	3,0303%	Não
53	20/10/2028	3,1250%	Não
54	20/11/2028	3,2258%	Não
55	20/12/2028	3,3333%	Não
56	22/01/2029	3,4483%	Não
57	20/02/2029	3,5714%	Não
58	20/03/2029	3,7037%	Não
59	20/04/2029	3,8462%	Não
60	21/05/2029	4,0000%	Não
61	20/06/2029	4,1667%	Não
62	20/07/2029	4,3478%	Não
63	20/08/2029	4,5455%	Não
64	20/09/2029	4,7619%	Não
65	22/10/2029	5,0000%	Não
66	20/11/2029	5,2632%	Não

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

2ª Série Notas Comerciais			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	22/07/2024	0,0000%	Sim
2	20/08/2024	0,0000%	Sim
3	20/09/2024	0,0000%	Sim
4	21/10/2024	0,0000%	Sim
5	20/11/2024	0,0000%	Sim
6	20/12/2024	0,0000%	Não
7	20/01/2025	0,0000%	Não
8	20/02/2025	0,0000%	Não
9	20/03/2025	0,0000%	Não
10	22/04/2025	0,0000%	Não
11	20/05/2025	0,0000%	Não
12	20/06/2025	1,3889%	Não
13	21/07/2025	1,4085%	Não
14	20/08/2025	1,4286%	Não
15	22/09/2025	1,4493%	Não
16	20/10/2025	1,4706%	Não
17	20/11/2025	1,4925%	Não
18	22/12/2025	1,5152%	Não
19	20/01/2026	1,5385%	Não
20	20/02/2026	1,5625%	Não
21	20/03/2026	1,5873%	Não
22	20/04/2026	1,6129%	Não
23	20/05/2026	1,6393%	Não
24	22/06/2026	1,6667%	Não
25	20/07/2026	1,6949%	Não
26	20/08/2026	1,7241%	Não
27	21/09/2026	1,7544%	Não
28	20/10/2026	1,7857%	Não
29	20/11/2026	1,8182%	Não
30	21/12/2026	1,8519%	Não
31	20/01/2027	1,8868%	Não
32	22/02/2027	1,9231%	Não
33	22/03/2027	1,9608%	Não
34	20/04/2027	2,0000%	Não

35	20/05/2027	2,0408%	Não
36	21/06/2027	2,0833%	Não
37	20/07/2027	2,1277%	Não
38	20/08/2027	2,1739%	Não
39	20/09/2027	2,2222%	Não
40	20/10/2027	2,2727%	Não
41	22/11/2027	2,3256%	Não
42	20/12/2027	2,3810%	Não
43	20/01/2028	2,4390%	Não
44	21/02/2028	2,5000%	Não
45	20/03/2028	2,5641%	Não
46	20/04/2028	2,6316%	Não
47	22/05/2028	2,7027%	Não
48	20/06/2028	2,7778%	Não
49	20/07/2028	2,8571%	Não
50	21/08/2028	2,9412%	Não
51	20/09/2028	3,0303%	Não
52	20/10/2028	3,1250%	Não
53	20/11/2028	3,2258%	Não
54	20/12/2028	3,3333%	Não
55	22/01/2029	3,4483%	Não
56	20/02/2029	3,5714%	Não
57	20/03/2029	3,7037%	Não
58	20/04/2029	3,8462%	Não
59	21/05/2029	4,0000%	Não
60	20/06/2029	4,1667%	Não
61	20/07/2029	4,3478%	Não
62	20/08/2029	4,5455%	Não
63	20/09/2029	4,7619%	Não
64	22/10/2029	5,0000%	Não
65	20/11/2029	5,2632%	Não
66	20/12/2029	5,5556%	Não
67	21/01/2030	5,8824%	Não
68	20/02/2030	6,2500%	Não
69	20/03/2030	6,6667%	Não
70	22/04/2030	7,1429%	Não

71	20/05/2030	7,6923%	Não
72	21/06/2030	8,3333%	Não
73	22/07/2030	9,0909%	Não
74	20/08/2030	10,0000%	Não
75	20/09/2030	11,1111%	Não
76	21/10/2030	12,5000%	Não
77	20/11/2030	14,2857%	Não
78	20/12/2030	16,6667%	Não
79	20/01/2031	20,0000%	Não
80	20/02/2031	25,0000%	Não
81	20/03/2031	33,3333%	Não
82	22/04/2031	50,0000%	Não
83	20/05/2031	100,0000%	Não



## ANEXO V

### MODELO DE DECLARAÇÃO

São Paulo, [data].

À

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Securizadora”)**

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

CEP 04.534-004-001- São Paulo - SP

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

**REF.: DECLARAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES E DE NÃO OCORRÊNCIA DE EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO - CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 104ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP**, empresa pública, constituída por meio da Lei Federal nº5.861/1972, conforme alterada pela Lei nº4.586/2011, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, S/N, SaAM/N, Asa Norte, CEP 70610-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 00.359.877/0001-73 (“Emitente”), vem, nos termos da Cláusula 4.1.4.2., item (ii) do “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*” (“Termo de Emissão”) celebrado em 21 de maio de 2024 entre a Emitente e a Securizadora, DECLARAR que:

- a. não se encontrar em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos no Termo de Emissão;
- b. permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- c. todas as obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Emissão) de que é parte estão pontual e regularmente adimplidas;
- e
- d. não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social.

Sendo o que nos cumpria até o momento, ficamos à disposição em caso de esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

**COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP**

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

Cargo:

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

Cargo:

## ANEXO VI

## DESCRIBÇÃO DOS CONTRATOS OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA [Nota MB (William Alvarenga): sob validação Terracap]

	Denominação	Contrato	Devedor	Imóvel	Preço	Data	Cessão de Recebíveis
2	Escritura SYS	Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Alienação Fiduciária	SYS Participações S.A. (05.363.903/0001-50)	32.243 do 5º RGI do Distrito Federal	Total: R\$ 22.800.003,32 em 180 parcelas	09/02/2022	Permitida (Cl. XVIII)
3	Escritura JN	Escritura Pública de Confissão de Dívida com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia Imobiliária	J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda. (06.945.555/0001-92)	159.250, 159.251 e 159.252 do 1º RGI do Distrito Federal	Total de R\$ 7.650.000,99 em 240 parcelas	11/08/2020	Permitida (Cl.7ª)
6	Escritura CONF inicial	Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Alienação Fiduciária	Intelit Processos Inteligentes Ltda. (22.297.563/0001-26)	92.333 do 1º RGI do Distrito Federal	Total: R\$ 10.450.000,00 em 180 parcelas	27/04/2018	Permitida (Cl. XVIII)
7	Escritura CONF atual <i>* Cede a obrigação da AF da Intelit para a Confederação da Agricultura e Pecuária</i>	Escritura Pública de Cessão de Direitos e Obrigações com Assunção de Dívida Imobiliária e Ratificação da Alienação Fiduciária em garantia	Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (33.582.750/0001-78)	92.333 do 1º RGI do Distrito Federal	Total: R\$ 11.703.026,25 em 120 parcelas	26/04/2023	Permitida (conforme Escritura CONF inicial)
8	Escritura JR7	Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Alienação Fiduciária	JR7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (39.997.863/0001-10)	143.490 do 3º RGI do Distrito Federal	Total: R\$ 13.635.945,90 em 180 parcelas	12/01/2022	Permitida (Cl. XVIII)

9	Escritura Sarkis	Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Alienação Fiduciária	Cecin Sarkis Simão & Cia Ltda. (32.910.457/0001-20)	108.241 do 4º RGI do Distrito Federal	Total: R\$ 12.456.353,55 em 180 parcelas	13/10/2021	Permitida (Cl. XVIII)
10	Escritura Serenar Minuta	Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Alienação Fiduciária	Serenar Participação Empresarial Ltda. (21.416.387/0001-31)	172.368 do 2º RGI do Distrito Federal	Total: R\$ 7.308.700,00 em 35 parcelas	16/11/2023 (confirmar - minuta simples)	Permitida (Cl. XVIII)
11	Escritura SPE 23 minuta	Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Alienação Fiduciária	SPE 23 Parque Ltda. (46.545.559/0001-06)	144.171 do 3º RGI do Distrito Federal	Total: R\$ 14.888.800,00 em 60 parcelas	16/08/2022 (confirmar - minuta simples)	Permitida (Cl. XVIII)
12	Escritura TNU	Escritura Pública de Confissão de Dívida com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia Imobiliária	Transportadora Nova União Ltda. (02.400.001/0001-59)	68.589 do 4º RGI do Distrito Federal	Total: R\$ 15.243.774,30 em 82 parcelas	09/12/2020	Permitida (Cl.7ª)

---

---

**ANEXO F**

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM  
GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Na qualidade de emitente,

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, categoria S1, sob o nº 94, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora” ou “Emitente”);

E, na qualidade de instituição custodiante nomeada nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Lei 10.931/04”),

**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 por seus representantes legais (“Instituição Custodiante” e, em conjunto com a Emitente, “Partes”);

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) a **COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP**, empresa pública, constituída por meio da Lei Federal nº5.861/1972, conforme alterada pela Lei nº4.586/2011, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, S/N, SaAM/N, Asa Norte, CEP 70610-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.359.877/0001-73 (“Terracap” ou “Devedora”) é uma sociedade cujo objeto social é (a) executar as atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal, por meio de utilização, aquisição, administração, aluguéis, concessão de direito real de uso, concessão de uso oneroso, parcelamento do solo, cessão de uso, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, mediante contraprestação do serviço; (b) realizar, diretamente, obras e serviços de infraestrutura, de urbanização, edificação, viárias e outras atividades correlatas no Distrito Federal, ou indiretamente, mediante convênios, contratos ou outros instrumentos; (c) exercer a função de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal por intermédio ,de proposição, operacionalização e implementação de programas e projetos de desenvolvimento econômico e social de interesse do Distrito Federal;
- (B) para fins de captação de recursos, a Emitente celebrou o “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*” (“Termo de Emissão”), tendo por finalidade a emissão de notas comerciais escriturais, em 2 (duas) séries (sendo a primeira série “Notas Comerciais Primeira Série” e a segunda série “Notas Comerciais Segunda Série”, quando em conjunto, “Notas Comerciais”), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 (“Lei nº 14.195”);
- (C) a Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60/21”), e tem por objeto

social, dentre outros, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 20 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei 14.430/22”);

- (D) a Securitizadora subscreveu as Notas Comerciais para, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido), emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, representando a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Devedora (“Créditos Imobiliários”, sendo a CCI representativa dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Primeira Série “CCI Primeira Série” sendo a CCI representativa dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Segunda Série “CCI Segunda Série”, quando em conjunto com a CCI Primeira Série, “CCI”) e vincular os referidos Créditos Imobiliários, representados pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários de sua 104ª emissão (“CRI”), por meio da celebração do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*” (“Termo de Securitização”), a ser firmado, nesta data, entre a Securitizadora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), nos termos da Lei 14.430/22, sendo que as Notas Comerciais emitidas pela Devedora serão integralizadas pela Securitizadora com os valores decorrentes da integralização dos CRI;
- (E) a oferta dos CRI será registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente);
- (F) as Partes têm ciência de que a presente Escritura de Emissão de CCI integra uma “operação estruturada” (“Operação”), razão pela qual deverá sempre ser interpretada em conjunto com os demais documentos da Operação, a saber (em conjunto, os “Documentos da Operação”): (a) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) o Termo de Securitização; (c) esta Escritura de Emissão de CCI; (d) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (e) o Contrato de Distribuição; (f) o prospecto definitivo divulgado no âmbito da Oferta; (g) a lâmina divulgada no âmbito da Oferta; (h) o aviso ao mercado da Oferta dos CRI; (i) o anúncio de início da Oferta dos CRI; (j) o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; (k) o Contrato de Alienação Fiduciária; (l) o Contrato de Cessão Fiduciária; e (m) quaisquer outros documentos relacionados à Operação de Securitização; e (l) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados;
- (G) os termos iniciados em letra maiúscula que não tenham sido definidos neste Contrato terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Emissão; e
- (H) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM**, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI” ou “Instrumento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.



## CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste instrumento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização ou, subsidiariamente, no Termo de Emissão. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Instrumento como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este instrumento a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emitente emite a CCI, constante do Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

## CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. A CCI da presente Emissão possui as seguintes características:

3.1.1. Quantidade de Títulos. Será emitida 2 (duas) CCI.

3.1.2. Série e Número. A presente emissão é realizada em série única, sendo composta por 2 (duas) CCI, representando integralmente os Créditos Imobiliários, conforme indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.3. Valor da Emissão. O valor nominal total da emissão da CCI, nesta data, é de até R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), que corresponde a 100% (cem por cento) do valor dos Créditos Imobiliários, observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Termo de Emissão). Caso não seja distribuída a totalidade dos CRI até o final do prazo de colocação dos CRI, as Notas Comerciais que não forem colocadas, junto à Securitizadora, no âmbito da Emissão, deverão ser canceladas, pela Emitente. Neste caso, a presente Escritura de Emissão de CCI será objeto de aditamento para atualizar o valor nominal total da emissão da CCI, sem necessidade de nova aprovação societária, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento. .

3.1.4. Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento da CCI estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.5. Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários não estão sujeitos a atualização monetária, conforme indicado no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.6. Forma. A CCI será emitida sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, sendo garantida, de forma indireta, pelas garantias previstas no Termo de Emissão.

**3.1.7. Garantia.** A CCI não conta com garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2014. Não obstante, os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, contam com garantias reais, conforme indicado no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

**3.1.8. Custódia.** A presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante nos termos da Lei 10.931/04.

**3.1.8.1.** 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. 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, isto é, a Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, a titularidade da CCI ora emitidas. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 gerará qualquer ônus, créditos ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

**3.1.8.2.** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, ao Termo de Emissão e/ou ao Termo de Securitização a Securitizadora obriga-se a enviar em até 3 (três) Dias Úteis, à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

**3.1.8.3.** A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“B3”), bem como pela guarda dos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definido) e seus eventuais futuros aditamentos nos termos do item 3.1.14 abaixo.

**3.1.8.4.** A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, desde que o antigo titular da CCI tenha informado eventual alteração da titularidade da CCI. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo titular da CCI não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

**3.1.8.5.** A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931/04, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emitente, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

**3.1.9. Registro e Negociação.** Para fins de negociação, a CCI será registrada pela Instituição Custodiante na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a

negociação da CCI, observado o disposto na Cláusula Quarta abaixo.

**3.1.9.1.** Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, observado que cabe à Instituição Custodiante depositar a CCI diretamente em nome da Emitente.

**3.1.10. Obrigação do preenchimento da planilha de CCI para registro na B3 (Escritura de Emissão de CCI).** Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI ou de eventual aditamento, conforme aplicável.

**3.1.11. Local e Forma de Pagamento.** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser pagos através de depósito bancário pela Devedora na Conta Centralizadora, conforme definido no Termo de Emissão.

**3.1.11.1.** Todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por conseguinte, da CCI, serão realizados sem liquidação financeira na B3, por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED para o titular da CCI, não cabendo à Instituição Custodiante qualquer responsabilidade com relação à adimplência ou regularidade dos referidos pagamentos.

**3.1.12. Encargos Moratórios.** Os encargos moratórios da CCI são aqueles constantes no Termo de Emissão, conforme descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.1.13. Dívida Líquida e Certa.** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI constituem dívida líquida e certa da Devedora, exigíveis a partir de seu vencimento, e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**3.1.14. Compensação.** Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora contra a Emitente, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso e vice-versa, e o não pagamento de qualquer dos Créditos Imobiliários nos prazos acordados poderá ser cobrado pelo titular da CCI, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

**3.1.15. Emissão de CRI.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são de titularidade da Securitizadora e serão vinculados à emissão dos CRI, conforme o Termo de Securitização.

**3.1.16. Documentos Comprobatórios.** A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, será responsável pela guarda de 1 (uma) via original física ou eletrônica em PDF, conforme o caso, da presente Escritura de Emissão de CCI, bem como cópias simples digitalizadas (PDF) do Termo de Emissão (“Documentos Comprobatórios”) e seus eventuais futuros aditamentos.

**3.1.17. Prorrogação de Prazos** Conforme previsto na Nota Comercial, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil, sendo certo que a data de vencimento dos CRI não poderá ser prorrogada no caso previsto nesta cláusula.

#### **CLÁUSULA QUARTA - CESSÃO DA CCI**

**4.1.** A transferência de titularidade da CCI deverá ser comunicada pelo antigo titular da CCI à Instituição Custodiante e à Emitente, e a eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes do preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

**4.1.1.** A Instituição Custodiante indicará o titular da CCI à Emitente, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, sempre que comunicada pelo antigo titular da CCI. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude da não comunicação à Instituição Custodiante acerca da negociação da CCI, nos termos deste item 4.1, acarretará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

**4.2.** Após a realização da comunicação de que trata o item 4.1 acima, a Emitente, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, notificará a Devedora para informá-la acerca da transferência da CCI, sendo certo que, nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude da não comunicação à Emitente acerca da negociação da CCI, nos termos do item 4.1, acarretará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

**4.3.** A cessão da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, conforme aplicável, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nas Notas Comerciais, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos assegurados à Emitente, ficando o titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos respectivos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

**4.4.** Considerando que a Instituição Custodiante realizará a guarda das vias digitais desta Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão (bem como de eventuais aditamentos a estes documentos) caberá à Instituição Custodiante entregar ou fazer com que sejam entregues cópias digitalizadas de tais documentos ao titular da CCI no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar de solicitação nesse sentido.

#### **CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**5.1.** São obrigações da Instituição Custodiante:

- (a) prestar os serviços de custódia da CCI, os quais incluem o acompanhamento de suas condições, bloqueio, retirada e quitação junto à B3, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI, inclusive assegurar à Emitente, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, o acesso às informações sobre o registro da CCI;
- (b) efetuar o registro da CCI na B3, de acordo com os procedimentos por esta definidos e nos termos desta

Escritura de Emissão de CCI; e

- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções, bem como os Documentos Comprobatórios e seus eventuais futuros aditamentos, nos termos da Cláusula 3.1.14 acima.

#### CLÁUSULA SEXTA - DESPESAS E REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. São de responsabilidade do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou dos recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão de CCI, bem como as despesas de custódia, registro e uso do terminal da CCI pela Instituição Custodiante, e seus honorários e, ainda, as despesas relativas à manutenção da B3 nos sistemas de registro e negociação administrados pela B3, bem como as eventuais despesas de locomoção das partes para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nesta Escritura de Emissão de CCI, desde que efetivamente comprovados e previamente aprovados.

6.2. Para a implantação, registro, transferência e custódia da CCI, e quaisquer alterações e aditamentos, a remuneração devida pela Emitente, utilizando recursos do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, à Instituição Custodiante, será a seguinte:

- (a) Custódia e Registro. Será devida, pela prestação de serviços de custódia e registro: (1) parcela única de implantação no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data da Primeira Integralização dos CRI, (2) parcela única de implantação no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data da Primeira Integralização dos CRI, sendo certo que, em caso de aditamento às CCI que implique em alterações a serem realizadas no registro de ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, e; (3) parcelas anuais, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
- (b) os valores devidos no âmbito dos subitens (1) e (2) acima serão 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, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*;
- (c) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (d) 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, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo “Relatório de Horas”.

**6.2.1.** O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

**6.2.2.** 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 Emitente, com recursos do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente 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.

**6.2.3.** A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente ou por terceiros a seu pedido para basear suas decisões. Não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, os quais, nos termos da legislação aplicável, serão elaborados pela Emitente. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nem tampouco qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável.

**6.3.** 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 com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - COMUNICAÇÕES**

**7.1.** Todas as notificações decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à parte a ser notificada, mediante protocolo; ou (ii) após 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio da carta com aviso de recebimento ou do correio eletrônico, quando por mensagem eletrônica, à parte a ser notificada. Para efeito de qualquer notificação, observar-se-ão os dados abaixo fornecidos, que poderão ser alterados por notificação enviada por uma parte à outra:

Para a Emitente:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.**

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição,  
CEP 04.538-001- São Paulo - SP  
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins  
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para a Instituição Custodiante:

**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.: Ricardo Lucas Dara | Hannah D'Angelo  
E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br.

**CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 8.1. Negócio Complexo.** As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 8.2. Despesas com Aditamentos.** Quaisquer alterações neste Instrumento deverão ser realizadas às exclusivas expensas do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) e/ou do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no caso de insuficiência do Fundo de Despesas.
- 8.3. Dia Útil.** Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
- 8.4. Confidencialidade.** As Partes comprometem-se a manter sigilo e não divulgar a terceiros qualquer informação confidencial relativa ao presente Instrumento sem o prévio consentimento, por escrito, da outra Parte.
- 8.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade.** As obrigações assumidas neste Instrumento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 8.6. Aditivos.** Qualquer alteração a este Instrumento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 8.7. Alterações à Escritura de Emissão de CCI.** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI, em conjunto, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Instrumento, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras

de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA, caso aplicável; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; (iv) 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; e (v) corresponder a modificações já permitidas expressamente neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação.

**8.8. Invalidade ou Nulidade de Cláusula.** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Instrumento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula deste Instrumento, as Partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Instrumento, de termos e condições válidas que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

**8.9. Tolerância.** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

**8.10. Título Executivo.** Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários, bem como as obrigações deles decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei nº 10.931, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

**8.11. Execução Específica.** Para os fins deste Instrumento, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão.

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

**8.13. Assinatura Eletrônica.** As Partes declaram reconhecer: (a) a validade da assinatura eletrônica (por meio de quaisquer ferramentas adotadas) para a assinatura e formalização desse Contrato, nos moldes do artigo 10, §1º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil; e (b) que a assinatura eletrônica não desobriga as Partes do cumprimento das obrigações e condições deste Instrumento e demais Documentos da Operação. As Partes reconhecem e concordam expressamente que a assinatura eletrônica constitui forma legítima e suficiente para a comprovação de suas identidades e da validade de sua manifestação de vontade para contratação nos termos e condições dispostos nesse Instrumento. 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, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de títulos e documentos e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

**8.14.** As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de CCI será a data indicada abaixo, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de CCI em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

**8.15.** Lei Aplicável. Este Instrumento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

**8.16.** Foro. Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Instrumento.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão de CCI, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 21 de maio de 2024.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

[As assinaturas seguem nas páginas seguintes.]

(Página de Assinaturas do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural” celebrado entre Canal Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome:

Cargo:

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



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DA CCI PRIMEIRA SÉRIE**

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

SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Conjuntos 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP</b>							
CNPJ: 00.359.877/0001-73							
ENDEREÇO: SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, Asa Norte							
COMPLEMENTO	SAM/N	CIDADE	Brasília	UF	DF	CEP	70610-000

**4. TÍTULO**

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

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

<b>Empreendimento</b>	<b>Matricula</b>	<b>CEP</b>
Construção de escola de Ensino Médio e Fundamental em Arniqueira	MAT: 171991 - 3º ORIDF	71993-510
Construção da Escola Classe da quadra 304 no Recanto das Emas e da Escola Classe 425, em Samambaia	RECANTO DAS EMAS - MAT: 4715 - 3º ORIDF SAMAMBAIA - MAT: 155721 - 3º ORIDF	72621-100
Construção de calçadas nas áreas comerciais da Avenida Bela Vista e Avenida das Paineiras no Jardim Botânico	MAT: 157189 - 2º ORIDF	71065-290
Execução de obras de drenagem pluvial dentro do programa Drenar-DF	MAT: 12639 - 2º ORIDF	71681-115
Implantação do empreendimento Aldeias do Cerrado	MAT: 99688 - 2º ORIDF	70070-701
Implantação de infraestrutura no Residencial Tamanduá do Recanto das Emas	MAT: Av.171/178.177, 3º ORIDF	71696-012
Restauração do Pavimento Asfáltico da Rodovia Distritais DF-180 (Trecho BR-080 a BR-070)	MAT: 150000 - 3º ORIDF	72604-015
Execução da obra de pavimentação referentes à rodovia DF-220, trecho localizado entre o entroncamento DF-001 e entroncamento DF-445	MAT: 81107 - 3º ORIDF	72760-090
Restauração do pavimento da Avenida W3 Sul	MAT: 52396 - 1º ORIDF	72770-300
Complemenação da infraestrutura de drenagem pluvial e pavimentação no Bernardo Sayão	MAT: 1875 - 4º ORIDF	70351-515

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

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

<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	20 de maio de 2031.
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	21 de maio de 2024.
<b>EMITENTE:</b>	<b>COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP</b> , acima qualificada.
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.
<b>QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS</b>	Até 100.000 (cem mil).
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>	Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.
<b>JUROS REMUNERATÓRIOS</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais,

	<p>conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>) (“<u>Taxa DI</u>”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (“<u>Spread</u>”) equivalente a 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão (“<u>Remuneração das Notas Comercias</u>”).</p>
<p>ENCARGOS</p>	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Devedora ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração das Notas Comerciais: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.</p>
<p>CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO</p>	<p>O saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais será amortizado mensalmente a partir de 20 de junho de 2025, conforme cronograma disposto no Anexo IV do Termo de Emissão, conforme indicado no Anexo I</p>

	abaixo (“ <u>Amortização</u> ” e “ <u>Datas de Pagamento da Amortização</u> ”).
<b>PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS</b>	A Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente a partir de 20 de junho de 2024 para as Notas Comerciais Primeira Série e a partir de 22 de julho de 2024 para as Notas Comerciais Segunda Série conforme previsto no Anexo IV ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme indicado no Anexo I abaixo (“ <u>Datas de Pagamento da Remuneração</u> ”, quando em conjunto com as Datas de Pagamento da Amortização, as “ <u>Datas de Pagamento</u> ”).
<b>GARANTIA FIDEJUSSÓRIA</b>	As Notas Comerciais não contarão com garantia fidejussória.
<b>GARANTIAS REAIS</b>	A CCI não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária; e (ii) Cessão Fiduciária.
<b>LOCAL DO PAGAMENTO</b>	Conforme disposto no Termo de Emissão.
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES</b>	Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.

## Anexo I

Tabela - Datas de Pagamento da CCI Primeira Série

Notas Comerciais Primeira Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	20/06/2024	0,0000%	Sim
2	22/07/2024	0,0000%	Sim
3	20/08/2024	0,0000%	Sim
4	20/09/2024	0,0000%	Sim
5	21/10/2024	0,0000%	Sim
6	20/11/2024	0,0000%	Sim
7	20/12/2024	0,0000%	Não
8	20/01/2025	0,0000%	Não
9	20/02/2025	0,0000%	Não

10	20/03/2025	0,0000%	Não
11	22/04/2025	0,0000%	Não
12	20/05/2025	0,0000%	Não
13	20/06/2025	1,3889%	Não
14	21/07/2025	1,4085%	Não
15	20/08/2025	1,4286%	Não
16	22/09/2025	1,4493%	Não
17	20/10/2025	1,4706%	Não
18	20/11/2025	1,4925%	Não
19	22/12/2025	1,5152%	Não
20	20/01/2026	1,5385%	Não
21	20/02/2026	1,5625%	Não
22	20/03/2026	1,5873%	Não
23	20/04/2026	1,6129%	Não
24	20/05/2026	1,6393%	Não
25	22/06/2026	1,6667%	Não
26	20/07/2026	1,6949%	Não
27	20/08/2026	1,7241%	Não
28	21/09/2026	1,7544%	Não
29	20/10/2026	1,7857%	Não
30	20/11/2026	1,8182%	Não
31	21/12/2026	1,8519%	Não
32	20/01/2027	1,8868%	Não
33	22/02/2027	1,9231%	Não
34	22/03/2027	1,9608%	Não
35	20/04/2027	2,0000%	Não
36	20/05/2027	2,0408%	Não
37	21/06/2027	2,0833%	Não
38	20/07/2027	2,1277%	Não
39	20/08/2027	2,1739%	Não
40	20/09/2027	2,2222%	Não
41	20/10/2027	2,2727%	Não
42	22/11/2027	2,3256%	Não
43	20/12/2027	2,3810%	Não
44	20/01/2028	2,4390%	Não
45	21/02/2028	2,5000%	Não
46	20/03/2028	2,5641%	Não
47	20/04/2028	2,6316%	Não
48	22/05/2028	2,7027%	Não
49	20/06/2028	2,7778%	Não



50	20/07/2028	2,8571%	Não
51	21/08/2028	2,9412%	Não
52	20/09/2028	3,0303%	Não
53	20/10/2028	3,1250%	Não
54	20/11/2028	3,2258%	Não
55	20/12/2028	3,3333%	Não
56	22/01/2029	3,4483%	Não
57	20/02/2029	3,5714%	Não
58	20/03/2029	3,7037%	Não
59	20/04/2029	3,8462%	Não
60	21/05/2029	4,0000%	Não
61	20/06/2029	4,1667%	Não
62	20/07/2029	4,3478%	Não
63	20/08/2029	4,5455%	Não
64	20/09/2029	4,7619%	Não
65	22/10/2029	5,0000%	Não
66	20/11/2029	5,2632%	Não
67	20/12/2029	5,5556%	Não
68	21/01/2030	5,8824%	Não
69	20/02/2030	6,2500%	Não
70	20/03/2030	6,6667%	Não
71	22/04/2030	7,1429%	Não
72	20/05/2030	7,6923%	Não
73	21/06/2030	8,3333%	Não
74	22/07/2030	9,0909%	Não
75	20/08/2030	10,0000%	Não
76	20/09/2030	11,1111%	Não
77	21/10/2030	12,5000%	Não
78	20/11/2030	14,2857%	Não
79	20/12/2030	16,6667%	Não
80	20/01/2031	20,0000%	Não
81	20/02/2031	25,0000%	Não
82	20/03/2031	33,3333%	Não
83	22/04/2031	50,0000%	Não
84	20/05/2031	100,0000%	Não

**DESCRIÇÃO DA CCI SEGUNDA SÉRIE**

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

SÉRIE	1	NÚMERO	2	TIPO DE CCI			
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Vila Nova Conceição							
COMPLEMEN TO	Conjuntos 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin							
COMPLEMEN TO	COMPLEMEN TO	COMPLEMEN TO	COMPLEMEN TO	COMPLEMEN TO	COMPLEMEN TO	COMPLEMEN TO	COMPLEMEN TO
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: <b>COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP</b>							
CNPJ: 00.359.877/0001-73							
ENDEREÇO: SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, Asa Norte							
COMPLEMEN TO	SAM/N	CIDADE	Brasília	UF	DF	CEP	70610-000
4. TÍTULO							
“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap” (“ <u>Termo de Emissão</u> ”)							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: até R\$ 98.600.000,00 (noventa e oito milhões e seiscentos mil reais).							

## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento	Mátricula	CEP
Construção de escola de Ensino Médio e Fundamental em Arniqueira	MAT: 171991 - 3º ORIDF	71993-510
Construção da Escola Classe da quadra 304 no Recanto das Emas e da Escola Classe 425, em Samambaia	RECANTO DAS EMAS - MAT: 4715 - 3º ORIDF SAMAMBAIA - MAT: 155721 - 3º ORIDF	72621-100
Construção de calçadas nas áreas comerciais da Avenida Bela Vista e Avenida das Paineiras no Jardim Botânico	MAT: 157189 - 2º ORIDF	71065-290
Execução de obras de drenagem pluvial dentro do programa Drenar-DF	MAT: 12639 - 2º ORIDF	71681-115
Implantação do empreendimento Aldeias do Cerrado	MAT: 99688 - 2º ORIDF	70070-701
Implantação de infraestrutura no Residencial Tamanduá do Recanto das Emas	MAT: Av.171/178.177, 3º ORIDF	71696-012
Restauração do Pavimento Asfáltico da Rodovia Distritais DF-180 (Trecho BR-080 a BR-070)	MAT: 150000 - 3º ORIDF	72604-015
Execução da obra de pavimentação referentes à rodovia DF-220, trecho localizado entre o entroncamento DF-001 e entroncamento DF-445	MAT: 81107 - 3º ORIDF	72760-090
Restauração do pavimento da Avenida W3 Sul	MAT: 52396 - 1º ORIDF	72770-300
Complementação da infraestrutura de drenagem pluvial e pavimentação no Bernardo Sayão	MAT: 1875 - 4º ORIDF	70351-515
Implantação de infraestrutura no Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	71736-600
Implantação de infraestrutura no Centro e Subcentro Urbano do Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	70687-325

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

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

<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	20 de maio de 2031.
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	07 de junho de 2024.
<b>EMITENTE:</b>	<b>COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP</b> , acima qualificada.
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.
<b>QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS</b>	Até 98.600 (noventa e oito mil e seiscentas).
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>	Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.
<b>JUROS REMUNERATÓRIOS</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”),

	acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (“ <i>Spread</i> ”) equivalente a 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido), de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão (“ <u>Remuneração das Notas Comerciais</u> ”).
<b>ENCARGOS</b>	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Devedora ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração das Notas Comerciais: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
<b>CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO</b>	O saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais será amortizado mensalmente a partir de 20 de junho de 2025, conforme cronograma disposto no Anexo IV do Termo de Emissão, conforme indicado no Anexo I abaixo (“ <u>Amortização</u> ” e “ <u>Datas de Pagamento da Amortização</u> ”).
<b>PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS</b>	A Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente a partir de 20 de junho de 2024 para as Notas Comerciais Primeira Série e a partir de 22 de julho de 2024 para as Notas Comerciais Segunda Série conforme previsto no Anexo IV ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme indicado no Anexo I abaixo (“ <u>Datas de Pagamento da Remuneração</u> ”, quando em conjunto com as Datas de Pagamento da Amortização, as “ <u>Datas de Pagamento</u> ”).
<b>GARANTIA FIDEJUSSÓRIA</b>	As Notas Comerciais não contarão com garantia fidejussória.
<b>GARANTIAS REAIS</b>	A CCI não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária; e (ii) Cessão Fiduciária.
<b>LOCAL DO PAGAMENTO</b>	Conforme disposto no Termo de Emissão.
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES</b>	Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.

Anexo I

Tabela - Datas de Pagamento da CCI Segunda Série

Notas Comerciais Segunda Série			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	22/07/2024	0,0000%	Sim
2	20/08/2024	0,0000%	Sim
3	20/09/2024	0,0000%	Sim
4	21/10/2024	0,0000%	Sim
5	20/11/2024	0,0000%	Sim
6	20/12/2024	0,0000%	Não
7	20/01/2025	0,0000%	Não
8	20/02/2025	0,0000%	Não
9	20/03/2025	0,0000%	Não
10	22/04/2025	0,0000%	Não
11	20/05/2025	0,0000%	Não
12	20/06/2025	1,3889%	Não
13	21/07/2025	1,4085%	Não
14	20/08/2025	1,4286%	Não
15	22/09/2025	1,4493%	Não
16	20/10/2025	1,4706%	Não
17	20/11/2025	1,4925%	Não
18	22/12/2025	1,5152%	Não
19	20/01/2026	1,5385%	Não
20	20/02/2026	1,5625%	Não
21	20/03/2026	1,5873%	Não
22	20/04/2026	1,6129%	Não
23	20/05/2026	1,6393%	Não
24	22/06/2026	1,6667%	Não
25	20/07/2026	1,6949%	Não
26	20/08/2026	1,7241%	Não
27	21/09/2026	1,7544%	Não
28	20/10/2026	1,7857%	Não
29	20/11/2026	1,8182%	Não
30	21/12/2026	1,8519%	Não
31	20/01/2027	1,8868%	Não
32	22/02/2027	1,9231%	Não
33	22/03/2027	1,9608%	Não
34	20/04/2027	2,0000%	Não

35	20/05/2027	2,0408%	Não
36	21/06/2027	2,0833%	Não
37	20/07/2027	2,1277%	Não
38	20/08/2027	2,1739%	Não
39	20/09/2027	2,2222%	Não
40	20/10/2027	2,2727%	Não
41	22/11/2027	2,3256%	Não
42	20/12/2027	2,3810%	Não
43	20/01/2028	2,4390%	Não
44	21/02/2028	2,5000%	Não
45	20/03/2028	2,5641%	Não
46	20/04/2028	2,6316%	Não
47	22/05/2028	2,7027%	Não
48	20/06/2028	2,7778%	Não
49	20/07/2028	2,8571%	Não
50	21/08/2028	2,9412%	Não
51	20/09/2028	3,0303%	Não
52	20/10/2028	3,1250%	Não
53	20/11/2028	3,2258%	Não
54	20/12/2028	3,3333%	Não
55	22/01/2029	3,4483%	Não
56	20/02/2029	3,5714%	Não
57	20/03/2029	3,7037%	Não
58	20/04/2029	3,8462%	Não
59	21/05/2029	4,0000%	Não
60	20/06/2029	4,1667%	Não
61	20/07/2029	4,3478%	Não
62	20/08/2029	4,5455%	Não
63	20/09/2029	4,7619%	Não
64	22/10/2029	5,0000%	Não
65	20/11/2029	5,2632%	Não
66	20/12/2029	5,5556%	Não
67	21/01/2030	5,8824%	Não
68	20/02/2030	6,2500%	Não
69	20/03/2030	6,6667%	Não
70	22/04/2030	7,1429%	Não
71	20/05/2030	7,6923%	Não
72	21/06/2030	8,3333%	Não
73	22/07/2030	9,0909%	Não
74	20/08/2030	10,0000%	Não

75	20/09/2030	11,1111%	Não
76	21/10/2030	12,5000%	Não
77	20/11/2030	14,2857%	Não
78	20/12/2030	16,6667%	Não
79	20/01/2031	20,0000%	Não
80	20/02/2031	25,0000%	Não
81	20/03/2031	33,3333%	Não
82	22/04/2031	50,0000%	Não
83	20/05/2031	100,0000%	Não



---

---

**ANEXO G**

TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Pelo presente instrumento particular:

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

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

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) em 21 de maio de 2024, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*” (“Termo de Securitização”), o qual rege os termos e condições dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora (“CRI”);
- (ii) as Partes desejam celebrar o presente primeiro aditamento ao Termo de Securitização para sanar as exigências endereçadas pela B3;



- (iii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e
- (iv) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou deliberação societária adicional da Emissora para aprovar as matérias objeto deste aditamento.

**RESOLVEM**, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente *“Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap”* (“Primeiro Aditamento”), observadas as cláusulas, condições e características abaixo.

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Termo de Securitização.

## 1. DEFINIÇÕES

1.1 Os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

## 2. ALTERAÇÕES

2.1 As Partes decidem ajustar o termo definido “Valor Total da Emissão” abaixo na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, o qual passa a vigorar com a redação abaixo:

**“Valor Total da Emissão”**

*Significa o valor total dos CRI emitidos, qual seja, R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e R\$ 90.562.000,00 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois mil reais) referente aos CRI Segunda Série.*



2.2 As Partes decidem incluir a Cláusula 2.5 ao Termo de Securitização para esclarecer que as CCI serão registradas na B3 na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, a qual passa a vigorar com a redação abaixo:

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

2.3 As Partes decidem alterar os itens 3 e 5 da tabela constante na Cláusula 3.1 do Termo de Securitização abaixo, os quais passam a vigorar com a redação abaixo:

CRI
[...]
3. <u>Quantidade de CRI</u> : serão emitidos 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentos) CRI, sendo 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) CRI Primeira Série e 90.562 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois) CRI Segunda Série;
[...]

5. <u>Valor Total da Emissão</u> : o valor total da Emissão será de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e R\$ 90.562.000,00 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois mil reais) referente aos CRI Segunda Série;
[...]

2.4 As Partes decidem alterar o item “(l)” da Cláusula 3.1 do Termo de Securitização para esclarecer que o prazo de colocação será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início, o qual passa a vigorar com a redação abaixo:

*“(l) O prazo de colocação será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a critério do*



*Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição ou aquisição de, pelo menos, o Montante Mínimo da Emissão;”*

2.5 As Partes decidem excluir o item “(vi)” da Cláusula 5.2.1.2. do Termo de Securitização, o qual passa a vigorar com a redação disposta na versão consolidada do Termo de Securitização no Anexo A abaixo.

2.6 As Partes decidem alterar o Anexo IV do Termo de Securitização, o qual passa a vigorar com a redação disposta na versão consolidada do Termo de Securitização no Anexo A abaixo.

### 3. RATIFICAÇÕES

3.1 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais Cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização, conforme previstas no Termo de Securitização e eventualmente não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, sendo transcritas no **Anexo A** ao presente Primeiro Aditamento a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo as alterações objeto deste Primeiro Aditamento.

3.2 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.1 acima, a Emissora e o Agente Fiduciário ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações e garantias que prestaram no Termo de Securitização, as quais permanecem suficientes, precisas, consistentes, verdadeiras, corretas, atualizadas e plenamente válidas e eficazes nesta data.

### 4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 Este Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores e cessionários.

4.2 Este Primeiro Aditamento será registrado na B3 pela Emissora, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiado junto à Instituição Custodiante, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via digital deste Primeiro Aditamento.

4.3 Os direitos de cada Parte previstos neste Primeiro Aditamento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam e só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do



presente Primeiro Aditamento não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Primeiro Aditamento.

4.4 As Partes desde já acordam que o presente Primeiro Aditamento poderá ser assinado eletronicamente, com ou sem certificado digital validado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos do artigo 10º, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores, e reconhecem que este Primeiro Aditamento, assinado digitalmente, (a) é válido e eficaz, representando fielmente os direitos e obrigações assumidos pelas Partes; e (b) tem valor probante, pois está apto a conservar a integridade de seu conteúdo e é idôneo para comprovar a autoria das assinaturas dos representante legais das Partes, desde já renunciando a qualquer direito de alegar o contrário e assumindo o ônus da prova em sentido contrário.

4.5 A Emissora e o Agente Fiduciário convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Primeiro Aditamento será a data do presente documento, ainda que a Emissora ou o Agente Fiduciário venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste Primeiro Aditamento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Primeiro Aditamento será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

## 5. LEI E FORO

5.1 A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Primeiro Aditamento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

5.2 Este Primeiro Aditamento rege-se pelas leis brasileiras.

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



E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Primeiro Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 28 de maio de 2024.

Designted by  
 Inês de Jesus Martins Flores  
 Assinada por ANBIMA/REGINA MARTINS  
 CPF: 45289788203  
 Matrícula de Assinatura: 02920204/03139794 PM.CDT  
 O ICP Brasil: 01J-AC-04E  
 C: 0E  
 Inscricao: AC-04E-01  
 1030904FCE31402

---

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Designted by  
 BINEJA GILVINA NETO TEIX  
 Assinada por BANCA GALIANO BASTOS LAURENTI  
 CPF: 0803564730  
 Matrícula de Assinatura: 82825214/823721 PM.CDT  
 O ICP Brasil: 01J-vibocofereencia  
 C: 0E  
 Inscricao: Autoridade Certificadora SERPRO/PROF/Br  
 1030904FCE31402

Designted by  
 Maria Regina S.O.  
 Assinada por RAISOM FINANCO LESTE 0110556473  
 CPF: 0110556473  
 Matrícula de Assinatura: 02920204/83624 PM.CDT  
 O ICP Brasil: 01J-vibocofereencia  
 C: 0E  
 Inscricao: Autoridade Certificadora SERPRO/PROF/Br  
 1030904FCE31402

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





## ANEXO A

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

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



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
como Securitizadora

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**



**COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP**

celebrado com

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

**21 de maio de 2024.**



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

Pelo presente instrumento particular:

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

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

### CONSIDERANDO QUE:

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



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

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

## 1. DEFINIÇÕES, DOS PRAZOS E DA AUTORIZAÇÃO



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

**“Afiliadas”**

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

**“Agência de Rating”**

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

**“Agente Fiduciário dos CRI”**

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

**“Alienação Fiduciária”**

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

**“Amortização dos CRI”**

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

**“Anúncio de Encerramento”**

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

**“Anúncio de Início”**

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



“ANBIMA”

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

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

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

“Aviso ao Mercado”

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

“Agente de Liquidação”

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

“B3”

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

“Cessão Fiduciária”

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

“CCI”

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



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



**“Contrato de Distribuição”**

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

**“Controle”**

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

**“Coordenador Líder”**

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

**“Créditos Imobiliários”**

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



**“CRI em Circulação”**

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

**“CRI”**

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

**“CRI Primeira Série”**

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

**“CRI Segunda Série”**

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

**“Critérios de Elegibilidade”**

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

**“CSLL”**

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

**“CVM”**

Comissão de Valores Mobiliários.

**“Data da Integralização”**

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





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



**“Data de Vencimento das Notas Comerciais”**

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

**“Devedora”**

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

**“Dia Útil”**

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

**“Direitos Creditórios”**

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

**“Distribuição Parcial”**

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



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

**“Documentos Comprobatórios”**

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

**“Documentos da Operação”**

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

**“Emissão”**

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

**“Emissora” ou “Securitizadora”**

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

**“Encargos Moratórios”**

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



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

**“Escritura de Emissão de CCI”**

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

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

**“Escriturador dos CRI”**

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

**“Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais”**

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

**“Fundo de Despesas”**

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



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

#### “Fundo de Reserva”

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

#### “Fundo de Rating”

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

#### “Fundos”

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

#### “Garantias”

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



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

**“Instituição Custodiante”**

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

**“Instituições Participantes”**

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

**“Investidores Profissionais”**

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

**“Investidores Qualificados”**

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

**“IPCA”**

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

**“IOF/Câmbio”**

O Imposto sobre Operações de Câmbio.

**“IOF/Títulos”**

O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.

**“IRPJ”**

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.



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



“Lei nº 11.033”

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

“Lei nº 14.195”

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

“Lei nº 14.430”

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

“Leis Anticorrupção”

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

“MB”

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

“MDA”

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

“Montante Mínimo da Emissão”

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

“Montante Mínimo do Fundo de Reserva”

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





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

**“Notas Comerciais”**

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

**“Notas Comerciais Primeira Série”**

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

**“Notas Comerciais Segunda Série”**

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

**“Obrigações Garantidas”**

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



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

“Oferta”

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

“Operação de Securitização”

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

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”

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

“Patrimônio Separado”

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



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

#### “Pedido de Waiver”

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

#### “Pessoas Vinculadas”

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

#### “PIS”

O Programa de Integração Social.

#### “Preço de Integralização”

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



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

#### “Prospecto”

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

#### “Razão de Garantia”

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**“Regime Fiduciário”**

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

**“Relatório”**

Tem seu significado disposto na Cláusula 3.14.10. abaixo.

**“Relatório(s) Mensal(is)”**

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

**“Remuneração”**

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

**“Resgate Antecipado das Notas Comerciais”**

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

.

**“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”**

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



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

“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”

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

“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”

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

“Resgate Antecipado dos CRI”

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

“Resolução CMN 5.118”

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

“Resolução CVM 17”

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

“Resolução CVM 30”

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

“Resolução CVM 60”

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

“Resolução CVM 80”

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



“Resolução CVM 81”

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

“Resolução CVM 160”

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

“Resolução CVM 194”

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

“Saldo Devedor dos CRI”

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

“Servicer”

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

“Termo de Emissão de Notas Comerciais”

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

“Termo de Securitização”

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





*Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap”.*

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

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

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

“Valor Total da Emissão” Significa o valor total dos CRI emitidos, qual seja, R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e R\$ 90.562.000,00 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois mil reais) referente aos CRI Segunda Série.

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

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

## **2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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

2.2. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de até R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para as Notas Comerciais Primeira Série e até R\$ 98.600.000,00 (noventa e oito milhões e seiscentos mil reais) para as Notas Comerciais Segunda



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

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

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



(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

### 3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

CRI
1. <u>Emissão</u> : 104ª (centésima quarta);
2. <u>Série</u> : 2 (duas) séries;
3. <u>Quantidade de CRI</u> : serão emitidos 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentos) CRI, sendo 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) CRI Primeira Série e 90.562 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois) CRI Segunda Série;
4. <u>Lastro dos CRI</u> : os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pelas CCI;
5. <u>Valor Total da Emissão</u> : o valor total da Emissão será de R\$ 198.600.000,00 (cento e noventa e oito milhões e seiscentos mil reais), sendo R\$ 108.038.000,00 (cento e oito milhões e trinta e oito mil reais) referente aos CRI Primeira Série e R\$ 90.562.000,00 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois mil reais) referente aos CRI Segunda Série;

6. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
7. Atualização Monetária: os CRI não serão objeto de atualização monetária;
8. Remuneração dos CRI: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa (“*Spread*”) de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, de acordo com as datas estabelecidas na Cláusula 5.2.1 abaixo, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, de acordo com a fórmula constante abaixo a ser calculado conforme Cláusula 5.6.1 abaixo;
9. Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado conforme Anexo II ao presente Termo de Securitização;
10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga a partir da Data de Emissão, conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização;
11. Periodicidade de Pagamento da Amortização: o Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização;
12. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;
13. Data de Emissão: 21 de maio de 2024 para os CRI Primeira Série e 07 de junho de 2024 para os CRI Segunda Série;
14. Local de Emissão: São Paulo - SP;



15. Prazo e Data de Vencimento dos CRI: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, observado o previsto no Termo de Securitização, os CRI Primeira Série terão prazo de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão Primeira Série e os CRI Segunda Série terão prazo de 2.540 (dois mil, quinhentos e quarenta) dias contados da Data de Emissão Segunda Série, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2031;
16. Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas foram ou serão, conforme o caso, constituídas as Garantias;
17. Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
18. Subordinação: não há;
19. Forma e Comprovação da Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por: (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
20. Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do documento “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” de 01 de fevereiro de 2024, nos termos do art. 4º do Anexo Complementar IX, o CRI classifica-se como “*Corporativo*”, “*Concentrado*”, “*Loteamento*” e “*Valores mobiliários representativos de dívida*”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;
21. Direito ao Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.



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

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

### 3.3. Colocação e Procedimento de Distribuição:

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

### 3.4. Público-Alvo da Oferta:

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

### 3.5. Pessoas Vinculadas:



3.5.1. Observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação dos respectivos documentos de aceitação, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador Líder, cada Investidor deverá informar nos respectivos documentos de aceitação, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

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

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

### 3.6. Plano de Distribuição:

3.6.1. A Oferta será realizada em regime de melhores esforços de distribuição pelo Coordenador Líder e os Participantes Especiais, que seguirão os procedimentos definidos na



Instrução CVM 160, no Código ANBIMA, nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, bem como observado o disposto abaixo:

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





do Termo de Securitização, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) divulgação do Prospecto;

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

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

(j) Será admitida a Distribuição Parcial;

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



(l) O prazo de colocação será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição ou aquisição de, pelo menos, o Montante Mínimo da Emissão;

(m) ;

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

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

### 3.7. Período de Distribuição:

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

### 3.8. Aceitação da Oferta:



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

### 3.9. Prazo Máximo de Distribuição:

3.9.1. Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo Máximo de Colocação”).

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

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

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

### 3.10. Encerramento da Oferta:



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

3.11. Fundo de Rating:

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

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

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

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

3.11.4. A Emissão dos CRI sendo submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada ou ratificada a cada período de 12 (doze) meses conforme inciso XI do artigo 2º do Anexo Complementar II “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024. A Securitizadora neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento,



o relatório de classificação de risco atualizado, bem como se obriga a dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo prazo e periodicidade acima mediante a disponibilização do relatório de classificação de risco em seu site.

### 3.12. Formador de Mercado:

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

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

### 3.14. Destinação dos Recursos:

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

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

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



3.14.4. A alteração dos percentuais indicados no Anexo VII.B deste Termo de Securitização, nos termos da cláusula acima, deverá ser (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação dos Recursos em questão e não demandará prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

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

3.14.6. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.14 até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, do Anexo VII deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, conseqüentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou



antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI e, conseqüentemente, a Data de Vencimento das Notas Comerciais.

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

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

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

3.14.10. Para fins de comprovação da Destinação Futura, a Devedora deverá enviar ao Agente fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, semestralmente em até 30 (trinta) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da Emissão, sendo a primeira comprovação realizada em 31 de julho de 2024, relatório nos termos do modelo constante do Anexo VII deste Termo de Securitização (“Relatório”), acompanhado dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou



a Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

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

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

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

3.14.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação dos Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela





Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento.

3.14.15. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

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

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

#### 4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

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



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

## 5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

### 5.1. Atualização Monetária

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

### 5.2. Remunerações

#### 5.2.1. Remuneração dos CRI

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

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

Onde:

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



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

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

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

Onde:

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

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

Onde:

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

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

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

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

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

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



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

Onde:

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

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

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

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

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

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



(v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo; e

(vi) para efeito de cálculo da DI<sub>k</sub>, a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis.

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

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

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



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

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

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

### 5.3. Amortização dos CRI

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

### 5.4. Encargos Moratórios

5.4.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo imp pontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI, respeitado o fluxo de recebimento dos valores devidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além



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

## 5.5. **Atraso no Recebimento dos Pagamentos**

5.5.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.4 acima, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

## 5.6. **Local de Pagamentos**

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

## 5.7. **Tributos**

5.7.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Notas Comerciais deverão ser integralmente pagos pela Devedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais em decorrência do Termo de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de



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

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





## 6. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS

### 6.1. Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais

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

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



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

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

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

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

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

## 6.2. Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

### 7.1. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais

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

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





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

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

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

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

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

## 7.2. **Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**

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

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



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

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

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

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

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

### 7.3. **Resgate Antecipado Obrigatório**

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

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



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

#### 7.4. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

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

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

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

7.4.4. Não haverá Resgate Antecipado parcial dos CRI.

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

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

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



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

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

## 8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

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

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



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

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



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



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

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

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

8.4. A Emissora, neste ato, declara que:

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





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



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



## 9. GARANTIAS

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

## 10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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





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

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

## 11. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

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



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



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

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



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

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



11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI, até que todas as obrigações decorrentes do CRI tenham sido quitadas ou até sua efetiva substituição, conforme aplicável.

11.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

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



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

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



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



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

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

- (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;
- (b) (b.i) parcela anual de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data da Primeira Integralização e as demais nos anos subsequentes ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, até o resgate total dos CRI; (b.ii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de Julho de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “b.ii” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;
- (c) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais



eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

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



- (g) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- (h) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (i) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) Titulares de CRI; e
- (j) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI, solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência;

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



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

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

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

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

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

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

## 12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

### 13. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

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



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

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

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

13.6. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.





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

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

13.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI, e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

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



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

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

13.14. Efeito Vinculante: As deliberações tomadas em Assembleias de Titulares de CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia de Titulares de CRI e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado pela Emissora o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias contado da realização da Assembleia de Titulares de CRI.

13.15. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 11.076, na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas respectivas Assembleias de Titulares de CRI.

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

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



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

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

#### 14. DESPESAS DA EMISSÃO

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

- 1) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;



- 2) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, na primeira data de subscrição e integralização dos CRI;
- 3) taxa de administração no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga na primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o dia 05 (cinco) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;
- 4) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação, garantias e de condições precedentes; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;



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



- 10) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;
- 11) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- 12) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- 13) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- 14) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- 15) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- 16) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- 17) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;



- 18) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- 19) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- 20) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- 21) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- 22) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- 23) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- 24) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- 25) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;



- 26) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- 27) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;
- 28) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;
- 29) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- 30) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- 31) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- 32) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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



## 15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

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

### 15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

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

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

### 15.3. Pessoas Jurídicas não Financeiras

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



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

#### 15.4. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

15.4.1. Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

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

#### 15.5. Pessoas Físicas

15.5.1. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.



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

#### 15.6. Entidades Imunes e Isentas

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

#### 15.7. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

15.7.2. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Investidores que sejam residentes em países com JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

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



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

## 15.8. Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

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

15.8.1.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (“Resolução CMN nº 4.373/2014”), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

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

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



## 16. PUBLICIDADE

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

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

## 17. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

## 18. NOTIFICAÇÕES

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

Se para a Emissora:

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição  
CEP 04538-001 - São Paulo - SP



At.: Nathalia Machado e Amanda Martins  
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

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

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

CEP 04.578-910 - São Paulo, SP

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

Telefone: +55 (21) 3514-0000

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

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

**19. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

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



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

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

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

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

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





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

## 20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

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

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

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

São Paulo, 21 de maio de 2024.



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

## ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### DESCRIÇÃO DA CCI PRIMEIRA SÉRIE

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

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



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

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



7. CONDIÇÕES DAS NOTAS COMERCIAIS DA 2ª EMISSÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP (“Notas Comerciais”)	
DATA DE VENCIMENTO	20 de maio de 2031.
DATA DE EMISSÃO	21 de maio de 2024.
DEVEDORA:	COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP, acima qualificada.
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.
QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS	Até 100.000 (cem mil).
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.
JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (“ <i>Spread</i> ”) equivalente a 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de

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

<b>GARANTIAS REAIS</b>	A CCI não conta com garantia real imobiliária. As Notas Comerciais, no entanto, contam ou poderão contar, conforme o caso, com as seguintes garantias reais, conforme definidas no Termo de Emissão: (i) Alienação Fiduciária; e (ii) Cessão Fiduciária.
<b>LOCAL DO PAGAMENTO</b>	Conforme disposto no Termo de Emissão.
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES</b>	Outras informações poderão ser encontradas no Termo de Emissão.

### Anexo I

**Tabela - Datas de Pagamento da CCI Primeira Série**

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

21	20/02/2026	1,5625%	Não
22	20/03/2026	1,5873%	Não
23	20/04/2026	1,6129%	Não
24	20/05/2026	1,6393%	Não
25	22/06/2026	1,6667%	Não
26	20/07/2026	1,6949%	Não
27	20/08/2026	1,7241%	Não
28	21/09/2026	1,7544%	Não
29	20/10/2026	1,7857%	Não
30	20/11/2026	1,8182%	Não
31	21/12/2026	1,8519%	Não
32	20/01/2027	1,8868%	Não
33	22/02/2027	1,9231%	Não
34	22/03/2027	1,9608%	Não
35	20/04/2027	2,0000%	Não
36	20/05/2027	2,0408%	Não
37	21/06/2027	2,0833%	Não
38	20/07/2027	2,1277%	Não
39	20/08/2027	2,1739%	Não
40	20/09/2027	2,2222%	Não
41	20/10/2027	2,2727%	Não
42	22/11/2027	2,3256%	Não
43	20/12/2027	2,3810%	Não
44	20/01/2028	2,4390%	Não
45	21/02/2028	2,5000%	Não
46	20/03/2028	2,5641%	Não
47	20/04/2028	2,6316%	Não
48	22/05/2028	2,7027%	Não
49	20/06/2028	2,7778%	Não
50	20/07/2028	2,8571%	Não
51	21/08/2028	2,9412%	Não
52	20/09/2028	3,0303%	Não
53	20/10/2028	3,1250%	Não
54	20/11/2028	3,2258%	Não



55	20/12/2028	3,3333%	Não
56	22/01/2029	3,4483%	Não
57	20/02/2029	3,5714%	Não
58	20/03/2029	3,7037%	Não
59	20/04/2029	3,8462%	Não
60	21/05/2029	4,0000%	Não
61	20/06/2029	4,1667%	Não
62	20/07/2029	4,3478%	Não
63	20/08/2029	4,5455%	Não
64	20/09/2029	4,7619%	Não
65	22/10/2029	5,0000%	Não
66	20/11/2029	5,2632%	Não
67	20/12/2029	5,5556%	Não
68	21/01/2030	5,8824%	Não
69	20/02/2030	6,2500%	Não
70	20/03/2030	6,6667%	Não
71	22/04/2030	7,1429%	Não
72	20/05/2030	7,6923%	Não
73	21/06/2030	8,3333%	Não
74	22/07/2030	9,0909%	Não
75	20/08/2030	10,0000%	Não
76	20/09/2030	11,1111%	Não
77	21/10/2030	12,5000%	Não
78	20/11/2030	14,2857%	Não
79	20/12/2030	16,6667%	Não
80	20/01/2031	20,0000%	Não
81	20/02/2031	25,0000%	Não
82	20/03/2031	33,3333%	Não
83	22/04/2031	50,0000%	Não
84	20/05/2031	100,0000%	Não



### DESCRIÇÃO DA CCI SEGUNDA SÉRIE

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

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

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

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

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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

Restauração do pavimento da Avenida W3 Sul	MAT: 52396 - 1º ORIDF	72770-300
Complementação da infraestrutura de drenagem pluvial e pavimentação no Bernardo Sayão	MAT: 1875 - 4º ORIDF	70351-515
Implantação de infraestrutura no Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	71736-600
Implantação de infraestrutura no Centro e Subcentro Urbano do Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	70687-325
Implantação de infraestrutura nas quadras QE 38, 44, 48, 50, 52, 54, 56 e 58 do Guará II	MAT: 045356 - 1º ORIDF	71250-610
Implantação de infraestrutura no Jardim Botânico - Etapa III	MAT: 96334 - 2º ORIDF	72600-400
Implantação do Parque Burle Marx	MAT: 52607 - 2º ORIDF	71071-282
Implantação e Adequação do Sistema Viário de Acesso ao Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	71681-030
Execução de obras de retaludamento e cobertura da voçoroca, execução de galeria, revitalização do reservatório 01 e 02 no Núcleo Rural Monjolo, Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	70655-775
Complementação da execução de pavimentação asfáltica, drenagem pluvial e execução de obras de artes especiais nos lotes 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e 11, do Vicente Pires	MAT: 171990 - 3º ORIDF	70687-325
Implantação de infraestrutura da QE 60 do Guará	MAT: 109588 - 4º ORIDF	71680-001
<b>7. CONDIÇÕES DAS NOTAS COMERCIAIS DA 2ª EMISSÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP (“Notas Comerciais”)</b>		
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	20 de maio de 2031.	



<b>DATA DE EMISSÃO</b>	07 de junho de 2024.
<b>DEVEDORA:</b>	<b>COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP</b> , acima qualificada.
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.
<b>QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS</b>	Até 98.600 (noventa e oito mil e seiscentas).
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</b>	Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais.
<b>JUROS REMUNERATÓRIOS</b>	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (“ <u>Spread</u> ”) equivalente a 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração, de acordo com as datas estabelecidas no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão (“ <u>Remuneração das Notas Comerciais</u> ”).
<b>ENCARGOS</b>	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais,

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

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

### Anexo I

Tabela - Datas de Pagamento da CCI Segunda Série

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

26	20/08/2026	1,7241%	Não
27	21/09/2026	1,7544%	Não
28	20/10/2026	1,7857%	Não
29	20/11/2026	1,8182%	Não
30	21/12/2026	1,8519%	Não
31	20/01/2027	1,8868%	Não
32	22/02/2027	1,9231%	Não
33	22/03/2027	1,9608%	Não
34	20/04/2027	2,0000%	Não
35	20/05/2027	2,0408%	Não
36	21/06/2027	2,0833%	Não
37	20/07/2027	2,1277%	Não
38	20/08/2027	2,1739%	Não
39	20/09/2027	2,2222%	Não
40	20/10/2027	2,2727%	Não
41	22/11/2027	2,3256%	Não
42	20/12/2027	2,3810%	Não
43	20/01/2028	2,4390%	Não
44	21/02/2028	2,5000%	Não
45	20/03/2028	2,5641%	Não
46	20/04/2028	2,6316%	Não
47	22/05/2028	2,7027%	Não
48	20/06/2028	2,7778%	Não
49	20/07/2028	2,8571%	Não
50	21/08/2028	2,9412%	Não
51	20/09/2028	3,0303%	Não
52	20/10/2028	3,1250%	Não
53	20/11/2028	3,2258%	Não
54	20/12/2028	3,3333%	Não
55	22/01/2029	3,4483%	Não
56	20/02/2029	3,5714%	Não
57	20/03/2029	3,7037%	Não
58	20/04/2029	3,8462%	Não
59	21/05/2029	4,0000%	Não



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

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

## ANEXO II - TABELAS DE PAGAMENTOS DOS CRI

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

27	24/08/2026	1,8042%	Não
28	23/09/2026	1,8211%	Não
29	22/10/2026	1,8456%	Não
30	24/11/2026	1,8927%	Não
31	23/12/2026	1,9198%	Não
32	22/01/2027	1,9479%	Não
33	24/02/2027	1,9916%	Não
34	24/03/2027	2,0224%	Não
35	23/04/2027	2,0618%	Não
36	24/05/2027	2,1102%	Não
37	23/06/2027	2,1531%	Não
38	22/07/2027	2,1979%	Não
39	24/08/2027	2,2596%	Não
40	22/09/2027	2,2863%	Não
41	22/10/2027	2,3446%	Não
42	24/11/2027	2,3979%	Não
43	22/12/2027	2,4461%	Não
44	24/01/2028	2,5275%	Não
45	23/02/2028	2,5818%	Não
46	22/03/2028	2,6156%	Não
47	25/04/2028	2,7139%	Não
48	24/05/2028	2,7701%	Não
49	22/06/2028	2,8454%	Não
50	24/07/2028	2,9408%	Não
51	23/08/2028	3,0257%	Não
52	22/09/2028	3,1077%	Não
53	24/10/2028	3,2029%	Não
54	22/11/2028	3,2880%	Não
55	22/12/2028	3,4199%	Não
56	24/01/2029	3,5275%	Não
57	22/02/2029	3,6347%	Não
58	22/03/2029	3,7750%	Não
59	24/04/2029	3,9342%	Não
60	23/05/2029	4,0722%	Não

61	22/06/2029	4,2473%	Não
62	24/07/2029	4,4375%	Não
63	22/08/2029	4,6275%	Não
64	24/09/2029	4,8531%	Não
65	24/10/2029	5,0837%	Não
66	22/11/2029	5,3299%	Não
67	24/12/2029	5,6479%	Não
68	23/01/2030	5,9581%	Não
69	22/02/2030	6,3432%	Não
70	22/03/2030	6,7254%	Não
71	24/04/2030	7,2354%	Não
72	22/05/2030	7,7587%	Não
73	25/06/2030	8,4342%	Não
74	24/07/2030	9,1752%	Não
75	22/08/2030	10,0841%	Não
76	24/09/2030	11,2133%	Não
77	23/10/2030	12,5858%	Não
78	22/11/2030	14,3712%	Não
79	24/12/2030	16,7612%	Não
80	22/01/2031	20,0679%	Não
81	26/02/2031	25,1006%	Não
82	24/03/2031	33,3930%	Não
83	24/04/2031	50,0784%	Não
84	22/05/2031	100,0000%	Não

2ª Série CRI			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	24/07/2024	0,0000%	Sim
2	22/08/2024	0,0000%	Sim
3	24/09/2024	0,0000%	Sim
4	23/10/2024	0,0000%	Sim
5	22/11/2024	0,0000%	Sim
6	24/12/2024	0,1365%	Não
7	22/01/2025	0,1191%	Não

8	24/02/2025	0,1458%	Não
9	24/03/2025	0,1151%	Não
10	24/04/2025	0,1357%	Não
11	22/05/2025	0,1239%	Não
12	24/06/2025	1,4565%	Não
13	23/07/2025	1,4699%	Não
14	22/08/2025	1,4970%	Não
15	24/09/2025	1,5250%	Não
16	22/10/2025	1,5267%	Não
17	24/11/2025	1,5692%	Não
18	24/12/2025	1,5858%	Não
19	22/01/2026	1,5890%	Não
20	24/02/2026	1,6268%	Não
21	24/03/2026	1,6450%	Não
22	23/04/2026	1,6707%	Não
23	22/05/2026	1,6973%	Não
24	24/06/2026	1,7389%	Não
25	22/07/2026	1,7536%	Não
26	24/08/2026	1,8042%	Não
27	23/09/2026	1,8211%	Não
28	22/10/2026	1,8456%	Não
29	24/11/2026	1,8927%	Não
30	23/12/2026	1,9198%	Não
31	22/01/2027	1,9479%	Não
32	24/02/2027	1,9916%	Não
33	24/03/2027	2,0224%	Não
34	23/04/2027	2,0618%	Não
35	24/05/2027	2,1102%	Não
36	23/06/2027	2,1531%	Não
37	22/07/2027	2,1979%	Não
38	24/08/2027	2,2596%	Não
39	22/09/2027	2,2863%	Não
40	22/10/2027	2,3446%	Não
41	24/11/2027	2,3979%	Não

42	22/12/2027	2,4461%	Não
43	24/01/2028	2,5275%	Não
44	23/02/2028	2,5818%	Não
45	22/03/2028	2,6156%	Não
46	25/04/2028	2,7139%	Não
47	24/05/2028	2,7701%	Não
48	22/06/2028	2,8454%	Não
49	24/07/2028	2,9408%	Não
50	23/08/2028	3,0257%	Não
51	22/09/2028	3,1077%	Não
52	24/10/2028	3,2029%	Não
53	22/11/2028	3,2880%	Não
54	22/12/2028	3,4199%	Não
55	24/01/2029	3,5275%	Não
56	22/02/2029	3,6347%	Não
57	22/03/2029	3,7750%	Não
58	24/04/2029	3,9342%	Não
59	23/05/2029	4,0722%	Não
60	22/06/2029	4,2473%	Não
61	24/07/2029	4,4375%	Não
62	22/08/2029	4,6275%	Não
63	24/09/2029	4,8531%	Não
64	24/10/2029	5,0837%	Não
65	22/11/2029	5,3299%	Não
66	24/12/2029	5,6478%	Não
67	23/01/2030	5,9581%	Não
68	22/02/2030	6,3432%	Não
69	22/03/2030	6,7253%	Não
70	24/04/2030	7,2353%	Não
71	22/05/2030	7,7587%	Não
72	25/06/2030	8,4341%	Não
73	24/07/2030	9,1752%	Não
74	22/08/2030	10,0840%	Não
75	24/09/2030	11,2133%	Não



76	23/10/2030	12,5857%	Não
77	22/11/2030	14,3712%	Não
78	24/12/2030	16,7611%	Não
79	22/01/2031	20,0677%	Não
80	26/02/2031	25,1003%	Não
81	24/03/2031	33,3925%	Não
82	24/04/2031	50,0773%	Não
83	22/05/2031	100,0000%	Não



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

### ANEXO III - DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

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

São Paulo, 21 de maio de 2024.

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*[assinaturas]*





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

#### ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

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

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 104ª emissão

Séries: 2 (duas)

Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Quantidade: 198.600 (cento e noventa e oito mil e seiscentos) CRI, sendo 108.038 (cento e oito mil e trinta e oito) CRI Primeira Série e 90.562 (noventa mil, quinhentos e sessenta e dois) CRI Segunda Série.

Espécie: quirografária

Classe: N/A

Forma: nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.



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

São Paulo, 28 de maio de 2024.

---

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



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

## ANEXO V - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

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



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

São Paulo, 21 de maio de 2024.

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

---

Nome:

Cargo:



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

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

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 25/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ALEXANDRE MELCHIORETTO, (b) DANIELA MELCHIORETTO, (c) MARCOS MELCHIORETTO, (d) MS INCORPORADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.289.609/0001-46, (e) MS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 36.195.695/0001-51; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração ideal de 0,87486137 da matrícula nº 34.809 Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o 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 ICARÁ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.225.812/0001-82; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Amortização.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	



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

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.200.000,00	Quantidade de ativos: 16200
Data de Vencimento: 20/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Devedora, representativas do capital social da Devedora. (ii) Aval: em conjunto e/ou indistintamente, Eduardo Grinberg, Noêmia Busnello Fernandes e Luiz Antônio Busnello Fernandes. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: será constituída, em favor da Emissora, cessão fiduciária sobre (a) a Conta Vinculada; e (b) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes da compra e venda dos Ativos Alvo. (iv) Fundo de Obras: (v) Fundo de Despesas: em montante equivalente a R\$ 71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais) (Valor do Fundo de Despesas), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das despesas que forem recorrentes, no período de 6 (seis) meses, no caso das despesas mensais, e no período de 1 (um) ano, no caso das despesas anuais, relacionadas à Operação de Securitização. (vi) Fundo de Juros:

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





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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel, Matrícula nº 23.317 do Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Letras do 1º Ofício de Manaus, AM; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Empreendimento Alvo e BS Ville, celebrado entre a Devedora, a Construtora Colmeia, ambas na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (vii) Fiança;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 22/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por MANOEL LUIZ ALVES NUNES, ROBERTA COSTA ALVES NUNES MANSANO, MGR PARTICIPAÇÕES LTDA. e VECTRA EMPREENDIMENTOS LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Benefícios Econômicos; celebrado entre a Devedora e a MGR Participações, na qualidade de fiduciantes; e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; (iii) Promessa de Alienação de Imóveis a ser constituída.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67



Volume na Data de Emissão: R\$ 22.361.000,00	Quantidade de ativos: 22361
Data de Vencimento: 20/11/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
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 Fiduciantes, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária; (ii) a Fiança prestada por (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa; (iii) o Fundo de Reservas; (iv) o Fundo de Despesas.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.800.000,00	Quantidade de ativos: 3800
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) Felipe Vorcaro, (b) GREEN ENERGY INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A., inscrita no CNPJ n° 39.455.170/0001-04, (c) FORGREEN ENERGIA S.A., inscrita no CNPJ sob o n° 20.644.828/0001-90; (ii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, e que sejam decorrentes ou relacionados aos contratos de titularidade das Fiduciárias identificados no Anexo II ao presente Contrato, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores, inclusive multas, encargos contratuais, juros e verbas indenizatórias que sejam ou venham a se tornar devidos às Fiduciárias, os quais deverão ser depositados e transitar na Conta Vinculada, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na respectiva conta corrente de titularidade da Interviente Anuente, de movimentação exclusiva da Fiduciária, junto ao Banco Depositário, onde a totalidade	





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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 ICARÁI 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALDEMAR FERREIRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.408.989/0001-30, (b) PAULO SERGIO GIUGNI, (c) ROBERTO FERREIRA DE SOUZA, (d) EPSON ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.038.405/0001-01; (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula 21.548 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (b) o imóvel objeto da matrícula 21.549 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (c) o imóvel objeto da matrícula 274.054 do 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Butantã e Parque Jockey - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que foram atribuídos dos Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% das quotas do capital social das Sociedades (EPSON INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita o CNPJ/MF sob o nº 22.209.168/0001-44 e VALDEMAR FERREIRA EMPREENDIMENTO SPE LTDA., inscrita o CNPJ/MF sob o nº 47.408.989/0001-30), bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações.</p>	

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

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



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

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 2



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

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 23/12/2032	



Taxa de Juros: 109,57% do CDI.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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



Contrato para cobertura dos novos Equipamentos, (d) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos, realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos às Fiduciárias, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Cotas - foram alienadas as 100% das Cotas da (a) SPE GREEN USFV BARBACENA II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.435/0001-30, (b) SPE GREEN USFV BARBACENA III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.408/0001-68, (c) SPE GREEN USFV BARBACENA V LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.893/0001-04, (d) SPE GREEN USFV ITAJUBÁ LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.264.030/0001-09, (e) SPE GREEN USFV NOVA SERRANA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.386.419/0001-27, (f) SPE GREEN USFV PIUMHÍ I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.380.934/0001-62, (g) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI I LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.378.404/0001-80, (h) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI II LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.793/0001-20, (i) SPE GREEN USFV SÃO JOÃO DEL REI III LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.300.855/0001-02; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou	





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

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

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 26/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, de maneira irrevogável e 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: MARCO TULLIO BATISTA PIRES; (II) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios Compra e Venda (conforme definido na CPR-F); (ii) os Direitos Creditórios Sobrejo (conforme definido na CPR-F); e (iii) dos Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definido na CPR-F); (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Fazenda Vista Alegre, sob matrículas 9.665, 9.666, 9.667, 9.668, 9.669, 9.670, 9.672.	

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



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

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



totalidade do direitos creditórios decorrentes de toda e qualquer relação decorrente de toda Relação Mercantil, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recurso financeiro recebidos feitos pelo Cliente, oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios Posteriores e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das aplicações Financeiras Permitidas Futuras, realizados com valores da Conta Vinculante (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Equipamentos

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 24/01/2029	
Taxa de Juros: 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais	



pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalista (a) CARLOS CARDOSO DE OLIVEIRA FILHO (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Foi alienado fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula nº 1.197 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasilândia do Tocantins.	



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

#### ANEXO VII.A - IMÓVEIS DESTINAÇÃO DE RECURSOS

n	Empreendimento	Mátricula	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor Estimado de Recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
1	Construção de escola de Ensino Médio e Fundamental em Arniqueira	MAT: 171991 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	NÃO
2	Construção da Escola Classe da quadra 304 no Recanto das Emas e da Escola Classe 425, em Samambaia	RECANTO DAS EMAS - MAT: 4715 - 3º ORIDF SAMAMBAIA - MAT: 155721 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	NÃO



3	Construção de calçadas nas áreas comerciais da Avenida Bela Vista e Avenida das Paineiras no Jardim Botânico	MAT: 157189 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
4	Execução de obras de drenagem pluvial dentro do programa Drenar-DF	MAT: 12639 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 94.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
5	Implantação do empreendimento Aldeias do Cerrado	MAT: 99688 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 19.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
6	Implantação de infraestrutura no Residencial Tamanduá do Recanto das Emas	MAT: Av.171/178.17 7, 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 15.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
7	Restauração do Pavimento Asfáltico da Rodovia Distritais DF-180 (Trecho BR-080 a BR-070)	MAT: 150000 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 11.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
8	Execução da obra de pavimentação referentes à rodovia DF-220, trecho localizado entre o entroncamento DF-001 e entroncamento DF-445	MAT: 81107 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 21.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
9	Restauração do pavimento da Avenida W3 Sul	MAT: 52396 - 1º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 3.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO



10	Complementação da infraestrutura de drenagem pluvial e pavimentação no Bernardo Sayão	MAT: 1875 - 4º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 2.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
11	Implantação de infraestrutura no Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
12	Implantação de infraestrutura no Centro e Subcentro Urbano do Recanto das Emas	MAT: 178177 - 3º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
13	Implantação de infraestrutura nas quadras QE 38, 44, 48, 50, 52, 54, 56 e 58 do Guará II	MAT: 045356 - 1º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
14	Implantação de infraestrutura no Jardim Botânico - Etapa III	MAT: 96334 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
15	Implantação do Parque Burle Marx	MAT: 52607 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO
16	Implantação e Adequação do Sistema Viário de Acesso ao Setor Noroeste	MAT: 56465 - 2º ORIDF	Terracap	Não	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	NÃO





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

#### ANEXO VII.B - CRONOGRAMA INDICATIVO

n	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no empreendimento (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
		2024	2024	2025	2025	2026



1	2.500.000,00	600.000,00	1.900.000,00				
2	2.500.000,00	400.000,00	2.100.000,00				
3	1.000.000,00		1.000.000,00				
4	94.000.000,00	31.000.000,00	63.000.000,00				
5	19.000.000,00		19.000.000,00				
6	15.000.000,00	5.000.000,00	10.000.000,00				
7	11.000.000,00	2.400.000,00	8.600.000,00				
8	21.000.000,00	8.500.000,00	12.500.000,00				
9	3.000.000,00	500.000,00	2.500.000,00				
10	2.000.000,00	350.000,00	1.650.000,00				
11	10.000.000,00	6.000.000,00	4.000.000,00				
12	1.000.000,00		1.000.000,00				
13	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00				



14	1.000.000,00		1.000.000,00			
15	4.000.000,00	3.500.000,00	500.000,00			
16	4.000.000,00		4.000.000,00			
17	600.000,00		600.000,00			
18	1.000.000,00		1.000.000,00			
19	5.000.000,00		5.000.000,00			
	Total	R\$ 198.600.000, 00	R\$ 59.250.000,00	R\$ 139.350.000, 00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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

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

Imóvel Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Imóvel Destinação	Gastos já realizados em cada Imóvel Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Imóvel Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Imóvel Destinação (*)
		(A)	(B)	(C = A - B)	(E = C - D)			
1	Desenvolvimento de obra	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.500.000,00	1,26%
2	Desenvolvimento de obra	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.500.000,00	1,26%
3	Desenvolvimento de obra	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,50%
4	Desenvolvimento de obra	R\$ 94.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 94.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 94.000.000,00	R\$ 94.000.000,00	47,33%



5	Desenvolvimento de obra	R\$ 19.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 19.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 19.000.000,00	R\$ 19.000.000,00	9,57%
6	Desenvolvimento de obra	R\$ 15.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 15.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 15.000.000,00	R\$ 15.000.000,00	7,55%
7	Desenvolvimento de obra	R\$ 11.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 11.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 11.000.000,00	R\$ 11.000.000,00	5,54%
8	Desenvolvimento de obra	R\$ 21.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 21.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 21.000.000,00	R\$ 21.000.000,00	10,57%
9	Desenvolvimento de obra	R\$ 3.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00	1,51%
10	Desenvolvimento de obra	R\$ 2.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	1,01%
11	Desenvolvimento de obra	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 10.000.000,00	5,04%
12	Desenvolvimento de obra	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,50%
13	Desenvolvimento de obra	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,50%
14	Desenvolvimento de obra	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,50%
15	Desenvolvimento de obra	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 4.000.000,00	2,01%
16	Desenvolvimento de obra	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 4.000.000,00	2,01%
17	Desenvolvimento de obra	R\$ 600.000,00	R\$ 0,00	R\$ 600.000,00	R\$ 0,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	0,30%



	de obra							
18	Desenvolvimento de obra	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	0,50%
19	Desenvolvimento de obra	R\$ 5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	2,52%

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



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

## ANEXO VIII -DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

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

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

São Paulo, 21 de maio de 2024.

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**



# Terracap



## PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,  
DA 104ª (CENTÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



## Terracap

COMPANHIA IMOBILIARIA DE BRASILIA TERRACAP

LUZ CAPITAL MARKETS