



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão dos

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(residencial, concentrado, do segmento de casas e apartamentos e com lastro decorrente de valor mobiliário representativo de dívida)

**DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES
DA 44ª (QUADRAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA**

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ n.º 41.811.375/0001-19

como emissora



celebrado com

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como agente fiduciário

lastreados em créditos imobiliários devidos por

MS AVIVAH RESIDENCE CLUB EMPREENDIMENTOS LTDA.

e

MS SMART PORTO BELO EMPREENDIMENTOS LTDA.

13 de abril de 2023



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 44ª (QUADRAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR MS AVIVAH RESIDENCE CLUB EMPREENDIMENTOS LTDA. E MS SMART PORTO BELO EMPREENDIMENTOS LTDA.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

- A. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria S1, sob o n.º 94, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Prof. Atílio Innocenti n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 41.811.375/0001-19 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), neste ato por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento; e
- B. H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.788.147/0001-50 (“**Agente Fiduciário**”), neste ato por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento, na qualidade de agente fiduciário, nomeada nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”), da Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 17**”), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), e das demais leis e regulamentação aplicáveis;

celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”), o qual dispõe sobre a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora, nos termos da Lei 9.514 (conforme abaixo definido), Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), consubstanciada de acordo com os termos, as cláusulas e as condições a seguir.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Termos Definidos: Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

“Afiliações”:	significa, em relação a qualquer das partes, qualquer de suas subsidiárias, controladas, coligadas, controladores ou empresas sob o controle comum, conforme aplicável.
----------------------	---



<p>"Agente de Medição":</p>	<p>significa a DEXTER ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Irmã Gabriela n.º 51, salas 201 e 203, Cidade Monções, CEP 04.571-130, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.566.711/0001-07, na qualidade de empresa especializada, contratada, às expensas das Devedoras, para medição da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários e elaboração dos Relatórios de Medição de Obra, conforme disposto nos Instrumentos de Emissão, ou quem vier a substituí-la, observado o disposto nos Documentos da Operação.</p>
<p>"Agente Fiduciário":</p>	<p>significa a H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada, anteriormente, na Seção I deste Termo de Securitização.</p>
<p>"Alexandre":</p>	<p>significa o ALEXANDRE MELCHIORETTO, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador do RG n.º 2.254.779, expedido pela SESP/SC, inscrito no CPF sob o n.º 868.155.479-49, na qualidade de avalista das Notas Comerciais Totais.</p>
<p>"Alienação Fiduciária da MS Avivah":</p>	<p>significa a alienação fiduciária da integralidade das quotas sociais da MS Avivah, constituída em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pelos sócios da MS Avivah em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária da MS Avivah.</p>
<p>"Alienação Fiduciária da MS Porto Belo":</p>	<p>significa a alienação fiduciária da integralidade das quotas sociais da MS Porto Belo, constituída em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pelos sócios da MS Porto Belo em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária da MS Porto Belo.</p>
<p>"Alienação Fiduciária das Quotas":</p>	<p>significa, quando referidas em conjunto e indistintamente: (i) a Alienação Fiduciária da MS Avivah; e (ii) a Alienação Fiduciária da MS Porto Belo.</p>
<p>"Alienação Fiduciária do Imóvel de Barra Velha":</p>	<p>significa a alienação fiduciária do Imóvel de Barra Velha em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, constituída, em favor da Securitizadora, mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Barra Velha no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha, SC.</p>
<p>"Alienação Fiduciária do Imóvel de Blumenau":</p>	<p>significa a alienação fiduciária do Imóvel de Blumenau em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Blumenau no 3º (terceiro) Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, SC.</p>
<p>"Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Avivah Residence":</p>	<p>significa a alienação fiduciária do Imóvel do MS Avivah Residence em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Blumenau no 2º</p>



	(segundo) Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, SC.
"Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Smart Porto Belo":	significa a alienação fiduciária do Imóvel do MS Smart Porto Belo em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Smart Porto Belo no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo, SC.
"Alienação Fiduciária dos Imóveis Onerados":	significa, quando referidas em conjunto: (i) a Alienação Fiduciária do Imóvel de Barra Velha; (ii) a Alienação Fiduciária do Imóvel de Blumenau; (iii) a Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Avivah Residence; e (iv) a Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Smart Porto Belo.
"Amortização Extraordinária":	significa a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o seu sado, conforme aplicável), conforme Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
"Amortização Ordinária":	significa a amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o seu sado, conforme aplicável), conforme Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
"ANBIMA":	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anexos":	significa os anexos ao presente Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e complementares deste instrumento, para todos os fins e os efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento da Distribuição":	significa, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o anúncio de divulgação do resultado da Oferta, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) da Securitizadora; (ii) da B3; e (iii) da CVM, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (a) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (b) distribuição da totalidade dos CRI.
"Anúncio de Início da Distribuição":	significa, nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o aviso resumido que comunica o início da distribuição da Oferta, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) da Securitizadora; (ii) da B3; e (iii) da CVM.
"Aplicações Financeiras Permitidas":	significa os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos.



"Aprovação Societária da Securitizadora":	significa o ato de aprovação societária das condições da Operação, pelo órgão deliberativo competente da Securitizadora, conforme disposto na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização.
"Assembleia Especial":	significa a assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada, observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
"Atualização Monetária":	significa a atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI (ou seu saldo, conforma aplicável) pela variação do IPCA, conforme disposto na Cláusula 3.9 deste Termo de Securitização
"Aval":	significa a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, no âmbito dos Instrumentos de Emissão, na forma de aval, na qualidade de responsáveis solidários com as Devedoras pelo cumprimento das Obrigações Garantidas, sem quaisquer benefícios de ordem e/ou excussão.
"Avalistas":	significa, quando referidos em conjunto e indistintamente: (i) os Avalistas das Notas Comerciais da MS Avivah; e (ii) os Avalistas das Notas Comerciais da MS Porto Belo.
"Avalistas das Notas Comerciais da MS Avivah":	significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente: (i) os Avalistas PF; (ii) a MS Incorporadora; e (iii) a MS Porto Belo.
"Avalistas das Notas Comerciais da MS Porto Belo":	significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente: (i) os Avalistas PF; (ii) a MS Incorporadora; e (iii) a MS Avivah.
"Avalistas PF":	significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente: (i) Alexandre; (ii) Daniela; e (iii) Marcos.
"Aviso ao Mercado":	significa, nos termos do §1º do artigo 57 da Resolução CVM 160, o aviso resumido que dá ampla divulgação ao requerimento do registro automático da Oferta na CVM, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) da Securitizadora; (ii) da B3; e (iii) da CVM.
"B3":	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado n.º 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN":	significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante":	significa o VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de responsável pela operacionalização do pagamento e da liquidação dos CRI.



"Boletim de Subscrição":	significa cada um dos boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI.
"Brasil":	significa a República Federativa do Brasil.
"CCI":	significa as cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real, representativa dos Créditos Imobiliários, emitidas, pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão Fiduciária":	significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, a ser constituída pela MS Avivah e pela MS Porto Belo em favor da Securitizadora, em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária.
"CETIP21":	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, sistema administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNAE":	significa a Classificação Nacional de Atividades Econômicas.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	significa o <i>"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários"</i> , vigente a partir de 2 de janeiro de 2023.
"Código Civil":	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil":	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"COFINS":	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"CONAMA":	significa o Conselho Nacional do Meio Ambiente.
"Condições Precedentes Adicionais":	significa, quando referidas em conjunto, as condições que deverão ser atendidas para que a Securitizadora realize o Segundo Desembolso em favor das Devedoras, conforme disposto nos Instrumentos de Emissão
"Condições Precedentes Iniciais":	significa, quando referidas em conjunto, as condições que deverão ser atendidas para que a Securitizadora realize o Primeiro Desembolso em favor das Devedoras, conforme disposto nos Instrumentos de Emissão.
"Condições Precedentes para Colocação":	significa as condições precedentes que deverão ser atendidas para que os CRI da 1ª Série sejam efetivamente colocados a mercado pela Distribuidora, conforme disposto no Contrato de Distribuição.
"Condições Precedentes para Desembolso":	significa, quando referidas em conjunto e indistintamente: (i) as Condições Precedentes Iniciais; e (ii) as Condições Precedentes Adicionais.
"Conta Centralizadora":	significa a conta corrente n.º 99206-8, mantida na agência n.º 3.100 do Itaú Unibanco, de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados.
"Conta de Livre Movimentação da MS Avivah":	significa a conta corrente n.º 41.953-2, mantida na agência n.º 3.034 do Sicoob, de titularidade da MS Avivah, ou outra conta indicada pela MS Avivah de sua titularidade, na qual serão liberados os recursos a que fizer jus a MS Avivah, no âmbito da Operação.



<p>“Conta de Livre Movimentação da MS Porto Belo”:</p>	<p>significa a conta corrente n.º 45.021-9, mantida na agência n.º 3.034 do Sicoob, de titularidade da MS Porto Belo, ou outra conta indicada pela MS Porto Belo de sua titularidade, na qual serão liberados os recursos a que fizer jus a MS Porto Belo, no âmbito da Operação.</p>
<p>“Contas de Livre Movimentação”:</p>	<p>significa, quando referidas em conjunto, a Contas de Livre Movimentação da MS Porto Belo e a Contas de Livre Movimentação da MS Avivah.</p>
<p>“Conta Arrecadadora da MS Avivah”:</p>	<p>significa a conta bancária n.º 99.155-7, mantida na agência n.º 3.100 do Itaú Unibanco, de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, de titularidade da MS Avivah, deverão ser depositados.</p>
<p>“Conta Arrecadadora da MS Porto Belo”:</p>	<p>significa a conta bancária n.º 98.930-4, mantida na agência n.º 3100 do Itaú Unibanco, na qual os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, de titularidade da MS Porto Belo, deverão ser depositados.</p>
<p>“Contas Arrecadoras”:</p>	<p>significa, quando referidas em conjunto e indistintamente: (i) a Conta Arrecadora da MS Avivah; e a (ii) Conta Arrecadora da MS Porto Belo.</p>
<p>“Contrato de Alienação Fiduciária da MS Avivah:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Benefícios Econômicos e Outras Avenças</i>”, celebrado entre: (i) os sócios da MS Avivah, na qualidade de alienantes fiduciantes; (ii) as Devedoras; e (iii) a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como seus eventuais aditamentos, o qual dispõe sobre a Alienação Fiduciária da MS Avivah, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.</p>
<p>“Contrato de Alienação Fiduciária da MS Porto Belo”:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Benefícios Econômicos e Outras Avenças</i>”, celebrado entre: (i) os sócios da MS Porto Belo, na qualidade de alienantes fiduciantes; (ii) as Devedoras; e (iii) a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como seus eventuais aditamentos, o qual dispõe sobre a Alienação Fiduciária da MS Porto Belo, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.</p>
<p>“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Barra Velha”:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças</i>”, celebrado entre: (i) a MS Itajubá, na qualidade de alienante fiduciante; e (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como seus eventuais aditamentos, o qual dispõe sobre a Alienação Fiduciária do Imóvel de Barra Velha, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.</p>
<p>“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Blumenau”:</p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças</i>”, celebrado entre: (i) a MS North, na qualidade de alienante fiduciante; e (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como seus eventuais</p>



	aditamentos, o qual dispõe sobre a Alienação Fiduciária do Imóvel de Blumenau, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Avivah Residence”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre: (i) a MS Avivah, na qualidade de alienante fiduciante; e (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como seus eventuais aditamentos, o qual dispõe sobre a Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Avivah Residence, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Smart Porto Belo”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre: (i) a MS Porto Belo, na qualidade de alienante fiduciante; e (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como seus eventuais aditamentos, o qual dispõe sobre a Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Smart Porto Belo, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Cessão Fiduciária”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a MS Avivah, a MS Porto Belo e a Securitizadora, bem como seus eventuais aditamentos, o qual irá dispor sobre a constituição da Cessão Fiduciária, pelas Devedoras em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Distribuição”:	significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição de Oferta Pública, Sujeita ao Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização</i> ”, celebrado entre as Devedoras e a Distribuidora, o qual dispõe sobre os termos e as condições relacionados à distribuição dos CRI.
“Contratos das Garantias”:	significa, quando referidos em conjunto e indistintamente: (i) os Contratos de Alienação Fiduciária das Quotas; (ii) os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Onerados; e (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) os Instrumentos de Emissão, no tocante ao Aval.
“Contratos de Alienação Fiduciária das Quotas”:	significa, quando referidos em conjunto e indistintamente: (i) o Contrato de Alienação Fiduciária da MS Avivah; e (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária da MS Porto Belo.
“Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Onerados”:	significa, quando referidos em conjunto: (i) o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Blumenau; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Barra Velha; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Avivah Residence; e (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Smart Porto Belo.
“CPF”:	significa o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.



“Créditos Imobiliários”:	significa todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas, fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pelas Devedoras por força da emissão das respectivas Notas Comerciais Totais, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentação aplicáveis, os quais compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável.
“CRI”:	significa os certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 44ª (quadragésima quarta) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, nos termos da Lei 9.514, da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.
“CRI da 1ª Série”:	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 44ª (quadragésima quarta) emissão da Securitizadora.
“CRI da 2ª Série”:	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 44ª (quadragésima quarta) emissão da Securitizadora.
“CRI da 3ª Série”:	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série da 44ª (quadragésima quarta) emissão da Securitizadora.
“CRI em Circulação”:	significa, para fins de quórum, todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade: (i) da Securitizadora, das Devedoras, dos Avalistas, incluindo, conforme aplicável, seus sócios, diretores, funcionários ou partes e pessoas relacionadas respectivamente (direta ou indiretamente); (ii) dos prestadores de serviços da Operação, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) de sociedades ligadas à Securitizadora, às Devedoras, aos Avalistas, ou ainda de fundos de investimentos administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico da Securitizadora e/ou das Devedoras; (iv) de qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses dos Titulares dos CRI.
“Cronograma de Pagamento”:	significa o cronograma de pagamento da Remuneração e da Amortização Ordinária das respectivas Séries, definido no Anexo II ao presente Termo de Securitização.
“Cronograma Físico-Financeiro da Obra do MS Avivah Residence”:	significa o cronograma físico-financeiro relativo às obras do MS Avivah Residence, conforme detalhado no “Anexo IV” do Instrumento de Emissão da MS Avivah.
“Cronograma Físico-Financeiro da Obra do MS Smart Porto Belo”:	significa o cronograma físico-financeiro relativo às obras do MS Smart Porto Belo, conforme detalhado no “Anexo IV” do Instrumento de Emissão da MS Porto Belo.
“Cronogramas das Obras”:	significa, quando referidos em conjunto e indistintamente: (i) o Cronograma Físico-Financeiro da Obra do MS Avivah Residence; e (ii) o Cronograma Físico-Financeiro da Obra do MS Smart Porto Belo.
“CSLL”:	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.



"Daniela":	significa a DANIELA MELCHIORETTO , brasileira, empresária, solteira, portadora do RG n.º 3.164.571, expedido pela SESP/SC, inscrita no CPF sob o n.º 004.944.939-76, na qualidade de avalista das Notas Comerciais Totais.
"Data(s) de Aniversário":	significa todo dia 15 de cada mês.
"Data de Emissão":	significa, quando referida indistintamente, a data de emissão da respectiva Série.
"Data de Emissão das Notas Comerciais Totais":	significa a data de emissão das Notas Comerciais Totais, a saber 17 de abril de 2023.
"Data de Emissão dos CRI da 1ª Série":	significa a data de emissão dos CRI da 1ª Série, a saber 17 de abril de 2023.
"Data de Início da Rentabilidade":	significa, para todos os fins e efeitos legais, a primeira Data de Integralização, conforme disposto no Termo de Securitização.
"Data(s) de Integralização":	significa cada uma das datas em que ocorrer a subscrição e integralização de cada Série, à vista, a ser realizada pelos Investidores Profissionais, em moeda corrente nacional, durante o Período de Distribuição, de acordo com os procedimentos da B3, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição.
"Data(s) de Pagamento da Remuneração":	significa cada data de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou seu saldo, conforme aplicável), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme especificadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI e amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o seu saldo, conforme aplicável), conforme disposto neste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento":	significa a data de vencimento efetivo dos CRI, qual seja, 16 de outubro de 2028, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização.
"Data(s) de Verificação dos Fundos":	significa o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis anteriormente a cada uma das Datas de Pagamento.
"Decreto 6.306":	significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
"Despesas":	significa todas as despesas incorridas no âmbito da Operação, sejam estas iniciais, recorrentes e extraordinárias.
"Despesas Flat":	significa as despesas iniciais da Operação, conforme descritas no respectivo "Anexo III" aos Instrumentos de Emissão.
"Despesas Recorrentes":	significa as despesas necessária para a manutenção da Operação, conforme indicadas no respectivo "Anexo III" aos Instrumentos de Emissão
"Destinação dos Recursos":	significa a destinação dos recursos, captados pelas Devedoras, no âmbito da emissão das respectivas Notas Comerciais Totais, para fins de construção e implementação dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com os Cronogramas das Obras, observado o disposto nos Instrumentos de Emissão.



"Devedoras":	significa, quando referidas em conjunto e indistintamente: (i) a MS Avivah; e (ii) a MS Porto Belo.
"DI":	significa o Depósito Interfinanceiro.
"Dia Útil":	significa, com relação a: (i) qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo, de modo que, caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos dos Documentos da Operação não forem um Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Direitos Creditórios":	significa, quando referidos em conjunto: (i) os direitos creditórios decorrentes da comercialização dos imóveis listados no "Anexo II" ao Contrato de Cessão Fiduciária, que a MS Avivah e a MS Porto Belo, na qualidade de cedentes fiduciários, detêm ou possam vir a deter; (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos pela MS Avivah e/ou pela MS Porto Belo em função dos pagamentos recebidos em razão da comercialização dos imóveis listados no "Anexo II" ao Contrato de Cessão Fiduciária, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados nas Contas Arrecadoras; (iii) as próprias Contas Arrecadoras; e (iv) todo e qualquer recurso existente nas Contas Arrecadoras.
"Distribuidora":	significa a CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , qualificada, anteriormente, na Seção I deste Termo de Securitização.
"Documentos da Operação":	significa, quando referidos em conjunto: (i) os Instrumentos de Emissão; (ii) os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Onerados; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária das Quotas; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; e (ix) outros instrumentos que integrem ou venha a integrar a Operação, bem como seus respectivos aditamentos.
"Efeito Adverso Relevante":	significa qualquer evento ou situação que possa causar: (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou reputacional), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas das Devedoras, bem como dos Avalistas e de seu Grupo Econômico, conforme aplicável; (ii) qualquer evento ou situação que possa afetar negativamente a capacidade das Devedoras e/ou das Avalistas de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Instrumentos de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (iii) qualquer ato ou fato que possa afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais Totais; e/ou (iv) a ilegalidade, invalidade e/ou inexecutabilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como dos direitos da Securitizadora e dos Titulares dos CRI, constantes em tais documentos.



<p>"Emissão":</p>	<p>significa a 44ª (quadragésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, realizada em até 3 (três) séries, com instituição de Regime Fiduciário e de Patrimônio Separado, consubstanciada neste Termo de Securitização.</p>
<p>"Empreendimentos Imobiliários":</p>	<p>significa, quando referidos em conjunto: (i) o MS Avivah Residence; e (ii) o MS Smart Porto Belo, conforme descritos nos Instrumentos de Emissão.</p>
<p>"Encargos Moratórios":</p>	<p>significa os encargos devidos pelas Devedoras, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) despesas de reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito.</p>
<p>"Escritura de Emissão de CCI":</p>	<p>significa o "<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, Emitidas sob a Forma Escritural</i>", por meio do qual a Securitizadora emitiu as CCI.</p>
<p>"Escriturador":</p>	<p>significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada anteriormente neste quadro de definições, na qualidade de instituição custodiante das CCI e dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, ou quem vier a sucedê-la.</p>
<p>"Eventos de Inadimplemento Automático":</p>	<p>significa, quando em conjunto, os eventos previstos nas respectivas "Cláusulas 10.1" dos Instrumentos de Emissão, cuja ocorrência acarreta o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Totais, e, conseqüentemente, o resgate antecipado compulsório da integralidade dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.</p>
<p>"Eventos de Inadimplemento Não-Automático":</p>	<p>significa, quando em conjunto, os eventos previstos nas respectivas "Cláusulas 10.2" dos Instrumentos de Emissão, cuja ocorrência implicará a convocação e a instalação de Assembleia Especial, observados a forma e os quóruns previstos no Termo de Securitização, especificamente para deliberação, pelos Titulares dos CRI, da declaração, ou não, do vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais Totais e, conseqüentemente, o resgate antecipado compulsório da integralidade dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.</p>
<p>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":</p>	<p>significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da</p>



	administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.
"Fundos":	significa, quando referidos em conjunto: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Obras.
"Fundo de Despesas":	significa o fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção, pela Securitizadora, de parte do Preço de Aquisição Total, o qual deverá ser mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações assumidas no âmbito da emissão dos CRI, observado o disposto na Cláusula 15.3 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Obras":	significa o fundo de obras constituído, na Conta Centralizadora, por meio da retenção do Valor do Fundo de Obras sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI, os quais serão utilizados para pagamento do Preço de Aquisição Total, observado o disposto na Cláusula 2.6 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva":	significa o fundo a ser constituído na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, mediante retenção de parte do Preço de Aquisição Total, o qual deverá ser mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações assumidas no âmbito da emissão dos CRI, observado o disposto na Cláusula 9.9 deste Termo de Securitização.
"Garantias":	significa, quando referidas em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) a Cessão Fiduciária, constituídas ou a serem constituídas diretamente em favor da Securitizadora, no âmbito da presente Emissão.
"Garantidores":	significa, quando referidos em conjunto: (i) os Avalistas; (ii) os sócios das Devedoras, na qualidade de alienantes fiduciantes das respectivas quotas sociais em favor da Securitizadora; (iii) a MS Itajubá, na qualidade de alienante fiduciante do Imóvel de Barra Velha; (iv) a MS North na qualidade de alienante fiduciante do Imóvel de Blumenau; (v) a MS Avivah, na qualidade de alienante fiduciante do Imóvel do MS Avivah Residence; (vi) a MS Porto Belo, na qualidade de alienante fiduciante do Imóvel do MS Smart Porto Belo; (vii) a MS Avivah e a MS Porto Belo, na qualidade de cedentes fiduciantes dos Direitos Creditórios; ou (viii) qualquer pessoa física ou jurídica que constitua alguma Garantia para cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Grupo Econômico":	significa, quando em conjunto, as sociedades controladas ou coligadas, o controlador (ou grupo de controle) e sociedades sob controle comum, de acordo com a definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"IBGE":	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"ICP-Brasil":	significa a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
"Imóvel de Barra Velha":	significa o imóvel objeto da matrícula n.º 34.809, registrada, no Livro n.º 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha,



	Estado de Santa Catarina, conforme detalhado no "Anexo II" do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Barra Velha.
"Imóvel de Blumenau":	significa o imóvel objeto da matrícula n.º 22.526, registrada, no Livro n.º 2, do 3º (terceiro) Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina, conforme detalhado no "Anexo II" do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Blumenau.
"Imóvel do MS Avivah Residence":	significa o imóvel objeto da matrícula n.º 61.074, registrada, no Livro n.º 2, do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina, conforme detalhado no "Anexo II" do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Avivah Residence, no qual está sendo implementado o empreendimento imobiliário MS Avivah Residence.
"Imóvel do MS Smart Porto Belo":	significa o imóvel objeto da matrícula n.º 32.991, registrada, no Livro n.º 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo, Estado de Santa Catarina, conforme detalhado no "Anexo II" ao Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Smart Porto Belo, no qual está sendo implementado o empreendimento imobiliário MS Smart Porto Belo.
"Imóveis Onerados":	significa, quando referidos em conjunto e indistintamente: (i) o Imóvel de Barra Velha; (ii) o Imóvel de Blumenau; (iii) o Imóvel do MS Avivah Residence; e (iv) o Imóvel do MS Smart Porto Belo.
"IN RFB 1.585":	significa a Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor.
"Instituição Custodiante":	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada, anteriormente, na Seção I deste Termo de Securitização, na qualidade de instituição custodiante das CCI e dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, ou quem vier a sucedê-la.
"Instrumento de Emissão da MS Avivah":	significa o " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Reais e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda.</i> ", celebrado entre: (i) a MS Avivah, na qualidade de emitente das Notas Comerciais da MS Avivah; (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora; (iii) os Avalistas PF; e (iv) a MS Incorporadora e a MS Porto Belo, na qualidade de avalistas pessoas jurídicas, o qual dispõe sobre a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussória, para colocação privada da MS Avivah.
"Instrumento de Emissão da MS Porto Belo":	significa o " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Reais e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.</i> ", celebrado entre: (i) a MS Porto Belo, na qualidade de emitente das Notas Comerciais da MS Porto Belo; (ii) a Securitizadora; (iii) os Avalistas PF; e (iv) a MS Incorporadora e a MS Avivah, na qualidade de avalistas pessoas jurídicas, o qual dispõe sobre a 1ª (primeira)



	emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussória, para colocação privada da MS Porto Belo.
"Instrumentos de Emissão":	significa, quando referidos em conjunto: (i) o Instrumento de Emissão da MS Avivah; e (ii) o Instrumento de Emissão da MS Porto Belo.
"Investidores Profissionais":	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados":	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IOF":	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
"IOF/Câmbio":	significa o IOF que incide nas operações de câmbio.
"IOF/Títulos":	significa o IOF que incide nas operações de títulos e valores mobiliários.
"IPCA":	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IRPJ":	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF":	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS":	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Itaú Unibanco":	significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04.
"JUDESC":	significa a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.
"JUCESSP":	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Juros Remuneratórios":	significa os juros remuneratórios a que fazem jus os Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 3.11 deste Termo de Securitização.
"Legislação Anticorrupção":	significa a legislação brasileira contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação: (i) Lei 9.613; (ii) Lei 12.846; (iii) Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; (iv) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; (v) <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> ; (vi) <i>Organisation for Economic Co-operation and Development Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> ; e (vii) o <i>United Kingdom Bribery Act 2010</i> , as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição relacionada a esta matéria.
"Legislação Socioambiental":	significa, quando referidas em conjunto e indistintamente: (i) a legislação relativa a ilícitos e crimes ambientais, ao trabalho análogo a escravo, ao trabalho infantil ou ao incentivo à prostituição; e (ii) as demais normas e leis ambientais e trabalhistas em vigor, inclusive,



	mas não apenas, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e a regulamentação ambiental supletiva.
"Lei 8.981":	significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.065":	significa a Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.249":	significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.514":	significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei 9.613":	significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor.
"Lei 10.931":	significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 11.033":	significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei 11.101":	significa a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
"Lei 12.431":	significa a Lei n.º 12.431 de 24 de junho de 2011, conforme em vigor.
"Lei 12.844":	significa a Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme em vigor.
"Lei 12.846":	significa a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, regulamentada pelo Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022.
"Lei 13.874":	significa a Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor.
"Lei 14.195":	significa a Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Lei das Sociedades por Ações":	significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Liberações Adicionais":	significa cada liberação de recursos do Fundo de Obras para as Devedoras, a serem realizadas após o Primeiro Desembolso e o Segundo Desembolso, conforme disposto na Cláusula 2.6 deste Termo de Securitização.
"Marcos":	significa o MARCOS MELCHIORETTO , brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de separação de bens, portador do RG n.º 2.259.860, expedido pela SESP/SC, inscrito no CPF sob o n.º 970.159.629-34, na qualidade de avalista das Notas Comerciais Totais.
"MDA":	significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória 2.158-35":	significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Medida Provisória 2.189-49":	Medida Provisória n.º 2.189-49, 23 de agosto de 2001, conforme em vigor.



"Medida Provisória 2.200-2":	significa a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Montante Mínimo da Oferta":	significa o montante mínimo da oferta dos CRI, em relação à cada Série.
"Montante Mínimo da Oferta da 1ª Série":	significa o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
"Montante Mínimo da Oferta da 2ª Série":	significa o montante de R\$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais).
"Montante Mínimo da Oferta da 3ª Série":	significa o montante de R\$ 6.800.000,00(seis milhões e oitocentos mil reais).
"MS Avivah":	significa a MS AVIVAH RESIDENCE CLUB EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança n.º 250, sala 8, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.437.255/0001-63, na qualidade de: (i) emitente das Notas Comerciais da MS Avivah; e (ii) avalista das Notas Comerciais da MS Porto Belo.
"MS Avivah Residence":	significa o empreendimento imobiliário em implementação no Imóvel do MS Avivah Residence, identificados no "Anexo IV" ao Instrumento de Emissão da MS Avivah.
"MS Incorporadora":	significa a MS INCORPORADORA S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança n.º 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.289.609/0001-46, na qualidade de avalista das Notas Comerciais Totais.
"MS Itajubá":	significa MS ITAJUBÁ EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança n.º 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ sob o n.º 40.119.903/0001-00, na qualidade de alienante fiduciante do Imóvel de Barra Velha.
"MS North":	significa MS NORTH SOUL HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança n.º 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.058.540/0001-27, na qualidade de alienante fiduciante do Imóvel de Barra Velha.
"MS Porto Belo":	significa a MS SMART PORTO BELO EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança n.º 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ sob o n.º 37.730.341/0001-22, na qualidade de: (i) emitente das Notas Comerciais da MS Porto Belo; e (ii) avalista das Notas Comerciais da MS Avivah.



"MS Smart Porto Belo":	significa o empreendimento imobiliário em implementação no Imóvel do MS Smart Porto Belo, identificados no "Anexo IV" ao Instrumento de Emissão da MS Porto Belo.
"Notas Comerciais da MS Avivah":	significa as notas comerciais, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, da série única, da 1ª (primeira) emissão da MS Avivah.
"Notas Comerciais da MS Smart Porto Belo":	significa as notas comerciais, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, da série única, da 1ª (primeira) emissão da MS Smart Porto Belo.
"Notas Comerciais Totais":	significa, quando referidas em conjunto: (i) as Notas Comerciais da MS Avivah; e (ii) as Notas Comerciais da MS Smart Porto Belo.
"Obrigações Garantidas":	significa todas as obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras no âmbito da Operação, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Notas Comerciais Totais, o saldo devedor dos CRI, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pelas Devedoras no âmbito da Oferta, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, encargos moratórios, multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, não se tratando, contudo de enunciação exaustiva das Obrigações Garantidas, sendo certo que a falta de menção específica neste Termo de Securitização, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo as Devedoras e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
"Oferta":	significa a oferta pública de cada Série, a ser realizada pela Distribuidora, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
"Operação":	significa, presente operação financeira estruturada, para fins de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, que envolve a emissão das Notas Comerciais Totais, a Operação de Securitização e a Oferta.
"Operação de Securitização":	significa a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, pela Securitizadora, consubstanciada pelo Termo de Securitização.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos":	significa a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula 8 deste Termo de Securitização, conforme a qual os recursos



	depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Arrecadoras devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.
"Parte(s)":	significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente, neste Termo de Securitização: (i) a Securitizadora; e (ii) o Agente Fiduciário.
"Partes Indenizáveis":	significa a Securitizadora, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum, respectivos administradores, empregados e/ou prepostos, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI.
"Patrimônio Separado":	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) Contas Arrecadoras; (iv) Garantias; e (v) respectivos bens e/ou direitos e garantias decorrentes dos itens "(i)" e "(iv)", anteriores, conforme aplicável, e das Aplicações Financeiras Permitidas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI.
"Período de Capitalização":	significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Aniversário (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive), de modo que cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, data de efetivação do pagamento do resgate antecipado dos CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização.
"Período de Distribuição":	significa, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período da Oferta caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização de cada Série, iniciando após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.
"Período de Oferta a Mercado":	significa, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o período da Oferta em que se dá ampla divulgação à Oferta, podendo ser realizados esforços de venda, o qual se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado e abrangendo, também, o Período de Distribuição.
"PIS":	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
"PMT":	significa cada parcela de pagamento dos CRI, devida aos Titulares dos CRI, em cada uma das datas de pagamento dos CRI.
"Preço de Aquisição da MS Avivah":	significa o montante de R\$ 21.370.954,00 (vinte e um milhões, trezentos e setenta mil e novecentos e cinquenta e quatro reais), devido à MS Avivah em razão da aquisição das Notas Comerciais da MS Avivah pela Securitizadora, após terem sido deduzidos os valores necessários para: (i) pagamento das Despesas <i>Flat</i> ; (ii) constituição do Fundo de Despesas; (iii) constituição do Fundo de Reserva.



<p>“Preço de Aquisição da MS Porto Belo”:</p>	<p>significa o montante de R\$ 15.475.518,00 (quinze milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil e quinhentos e dezoito reais), devido à MS Porto Belo em razão da aquisição das Notas Comerciais da MS Porto Belo pela Securitizadora, após terem sido deduzidos os valores necessários para: (i) pagamento das Despesas <i>Flat</i>; (ii) constituição do Fundo de Despesas; (iii) constituição do Fundo de Reserva.</p>
<p>“Preço de Aquisição Total”:</p>	<p>Significa o valor de R\$ 36.846.472,00 (trinte e seis milhões, oitocentos e quarenta e seis mil e quatrocentos e setenta e dois reais), correspondente ao somatório do Preço de Aquisição da MS Avivah e do Preço de Aquisição da MS Porto Belo, a ser pago pela Securitizadora às Devedoras em contraprestação à aquisição das Notas Comerciais Totais, conforme disposto nos Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização.</p>
<p>“Preço de Integralização”:</p>	<p>significa o preço de subscrição e integralização dos CRI, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário, integralizados na primeira Data de Integralização (exclusive); ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização (exclusive), para os CRI integralizados a partir da primeira Data de Integralização, podendo ser acrescido de ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, de acordo com os procedimentos da B3.</p>
<p>“Primeiro Desembolso”:</p>	<p>significa a primeira parcela do Preço de Aquisição Total a ser paga, pela Securitizadora às Devedoras, com recursos oriundos da integralização dos CRI da 1ª Série, desde que verificadas, em caráter integral e cumulativo, as Condições Precedentes Iniciais, no valor de: (i) R\$ 4.494.035,00 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil e trinta e cinco reais) para a MS Avivah; e (ii) R\$ 3.254.301,00 (três milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil e trezentos e um reais) para a MS Porto Belo.</p>
<p>“Regime Fiduciário”:</p>	<p>significa, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, o regime fiduciário constituído pela Securitizadora sobre o Patrimônio Separado em favor dos Titulares dos CRI.</p>
<p>“Registro Automático de Distribuição”:</p>	<p>significa o registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.</p>
<p>“Regras ANBIMA para Classificação”:</p>	<p>significa as “<i>Regras e Procedimentos para Classificação de CRI n.º 5, de 2 de janeiro de 2023</i>”, divulgadas pela ANBIMA.</p>
<p>“Relatórios de Medição da Obra”:</p>	<p>significa os relatórios de medição do avanço das obras dos Empreendimentos Imobiliários, a ser elaborado em bases, no mínimo, mensais, às exclusivas expensas das Devedoras, pelo Agente de Medição, com vistas a monitorar o cumprimento, a evolução e aderência das obras dos Empreendimentos Imobiliários aos respectivos Cronogramas das Obra.</p>



"Remuneração":	significa a remuneração dos CRI, composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, desde a primeira Data de Integralização.
"Resgate Antecipado Compulsório dos CRI":	significa o resgate antecipado total dos CRI oriundo da liquidação antecipada da totalidade das Notas Comerciais Totais decorrente de declaração de vencimento antecipado, pela Securitizadora, em razão de ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, conforme previsto nos Instrumentos de Emissão.
"Resgate Antecipado Total dos CRI":	significa o resgate antecipado total dos CRI oriundo da liquidação antecipada da totalidade das Notas Comerciais Totais, facultada exclusivamente às Devedoras, observados os termos previstos nos Instrumentos de Emissão, conforme disposto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.
"Resolução CMN 4.373":	significa a Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
"Resolução CVM 27":	significa a Resolução da CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30":	significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 44":	significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 81":	significa a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"RFB":	significa a Receita Federal do Brasil.
"RG":	significa o documento de identificação civil emitido pelos órgãos de segurança estaduais e do Distrito Federal, conforme disposto na Lei n.º 7.116, de 29 de agosto de 1983, conforme em vigor.
"Segundo Desembolso":	significa a segunda parcela do Preço de Aquisição Total a ser paga, pela Securitizadora às Devedoras, com os recursos remanescentes da integralização dos CRI da 1ª Série, após Primeiro Desembolso, desde que verificadas, ao exclusivo critério da Securitizadora, em caráter integral e cumulativo, as Condições Precedentes Adicionais, no valor de: (i) R\$ 2.419.865 (dois milhões, quatrocentos e dezenove mil e oitocentos e sessenta e cinco reais) para a MS Avivah; e (ii) R\$ 1.752.316 (um milhão, setecentos e cinquenta e dois mil e trezentos e dezesseis reais) para a MS Porto Belo.
"Série(s)":	significa, quando referidas em conjunto ou indistintamente, a 1ª (primeira), a 2ª (segunda) e a 3ª (terceira) séries dos certificados de recebíveis imobiliários da 44ª (quadragesima quarta) emissão da Securitizadora.
"SESC/SC":	significa a Secretaria de Estado da Segurança Pública do Estado de Santa Catarina.
"Sicoob":	significa o BANCO COOPERATIVO SICOOB S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor de



	Indústrias Gráficas n.º 2.080, Quadra 06, Plano Piloto, CEP 70.610-460, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.038.232/0001-64.
"SRE":	significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.
"Taxa de Fiscalização da CVM":	significa a taxa de fiscalização recolhida na forma da Lei n.º 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor.
"Taxa Substitutiva":	significa o índice a ser adotado na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, na forma da Cláusula 3.10 deste Termo de Securitização.
"TED":	significa a Transferência Eletrônica Disponível.
"Titulares dos CRI":	significa os Investidores Profissionais que venham a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta, ou ainda os Investidores Qualificados e público em geral que venham a adquirir os CRI no mercado secundário, observada as restrições de negociações estabelecidas na regulamentação aplicável.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	significa o valor a ser deduzido, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição Total, para fins de constituição do Fundo de Despesas, correspondente ao montante de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).
"Valor Inicial do Fundo de Reserva":	significa o valor a ser deduzido, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição Total, para fins de constituição do Fundo de Reserva, correspondente ao montante de R\$ 976.050,83,00 (novecentos e setenta e seis mil e cinquenta reais e oitenta e três centavos).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	significa o montante de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	significa o montante mínimo que deverá ser mantido no Fundo de Reserva, correspondente à média do valor das últimas 3 (três) PMT devidas no âmbito dos CRI.
"Valor Nominal Unitário":	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na respectiva Data de Emissão.
"Valor Nominal Unitário Atualizado":	significa o Valor Nominal Unitário ou seu saldo atualizado monetariamente conforme disposto na Cláusula 3.9 deste Termo de Securitização.
"Valor Total da Emissão":	significa o valor total da Emissão, correspondente ao montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) na Data de Emissão.

2. Regras de Interpretação: O presente Termo de Securitização deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes premissas:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) qualquer menção a "R\$" ou "reais" referir-se-á à moeda corrente no Brasil;



- (iii) o preâmbulo e os Anexos integram este Termo de Securitização e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento;
- (iv) que qualquer referência a este Termo de Securitização deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) referências a este Termo de Securitização ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este Termo de Securitização ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos, são referências a cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas, adendos e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) 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;
- (x) os cabeçalhos e os títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";
- (xii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições, respectivamente, alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiv) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xv) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, os costumes e as práticas do mercado de capitais brasileiro; e



(xvi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou as regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou as regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e as regras deste Termo de Securitização.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

1. APROVAÇÃO SOCIETÁRIA

1.1. Aprovação Societária: A Operação de Securitização, regulada por este Termo de Securitização, é realizada consoante autorização do parágrafo único do artigo 27 do estatuto social da Securitizadora, mediante deliberação tomada em reunião de diretoria da Securitizadora, realizada em 13 de abril de 2023, a ser devidamente arquivada na JUCESP.

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Características Específicas dos Créditos Imobiliários: Os direitos creditórios imobiliários, representados pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2.

2.1.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da sua 44ª (quadragésima quarta) emissão.

2.1.2. Até que ocorra o pagamento integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os rendimentos deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.1.3. Os Créditos Imobiliários encontram-se, na presente data, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo na respectiva Data da Emissão, todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

2.1.4. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, destinam-se exclusivamente a viabilizar a emissão dos CRI, aos quais estarão vinculados até a integral liquidação dos CRI, de modo que, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e a sua conformação, conforme estabelecida nos Instrumentos de Emissão, nas CCI, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI, o que poderá comprometer a viabilidade da Oferta.

2.2. Total dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na data de emissão das Notas Comerciais Totais, perfaz o montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais).

2.3. Formalização da Aquisição dos Créditos Imobiliários: Em contrapartida à aquisição dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará às Devedoras o Preço de Aquisição Total, mediante Primeiro



Desembolso, Segundo Desembolso e Liberações Adicionais, observadas a forma e as condições estabelecidas neste Termo de Securitização e nos Instrumentos de Emissão.

2.3.1. O Preço de Aquisição Total será pago, pela Emissora às Devedoras, com parte dos recursos oriundos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, após a verificação do atendimento das respectivas Condições Precedentes para Desembolso.

2.3.2. Caberá à Securitizadora a verificação do atendimento às respectivas Condições Precedentes para Desembolso, observado o disposto neste Termo de Securitização e nos Instrumentos de Emissão.

2.4. Primeiro Desembolso: Desde que atendidas as Condições Precedentes Iniciais, em caráter integral e cumulativo, conforme estabelecidas nos respectivos Instrumentos de Emissão, a Securitizadora pagará às Devedoras, com recursos oriundos da integralização dos CRI da 1ª Série, por meio de transferência dos referidos recursos para as respectivas Contas de Livre Movimentação, a primeira parcela do Preço de Aquisição Total, observados os montantes a seguir:

(i) R\$ 4.494.035,00 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil e trinta e cinco reais) serão liberados para a MS Avivah; e

(ii) R\$ 3.254.301,00 (três milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil e trezentos e um reais) para a MS Porto Belo.

2.5. Segundo Desembolso: Desde que atendidas as Condições Precedentes Adicionais, em caráter integral e cumulativo, conforme estabelecidas nos respectivos Instrumentos de Emissão, a Securitizadora pagará às Devedoras, com o montante remanescente dos recursos oriundos da integralização dos CRI da 1ª Série após Primeiro Desembolso, por meio de transferência dos referidos recursos para as respectivas Contas de Livre Movimentação, a segunda parcela do Preço de Aquisição Total, observado os montantes a seguir:

(i) R\$ 2.419.865 (dois milhões, quatrocentos e dezenove mil e oitocentos e sessenta e cinco reais) para a MS Avivah; e

(ii) R\$ 1.752.316 (um milhão, setecentos e cinquenta e dois mil e trezentos e dezesseis reais) para a MS Porto Belo.

2.6. Fundo de Obras: O montante remanescente do pagamento do Preço de Integralização dos CRI da 1ª Série, após o Primeiro Desembolso e o Segundo Desembolso, bem como o montante oriundo do pagamento do Preço de Integralização dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série comporão o Fundo de Obras, a ser constituído pela Securitizadora na Conta Centralizadora.

2.6.1. Os recursos mantidos no Fundo de Obras serão desembolsados às Devedoras, a título de pagamento do Preço de Aquisição Total, mediante Liberações Adicionais, conforme comprovação da efetiva realização das obras dos Empreendimentos Imobiliários, na forma prevista nos Cronogramas das Obras, validado nos respectivos Relatórios de Medição, e desde que todas as obrigações assumidas pelas Devedoras e pelos Garantidores no âmbito dos



Documentos da Operação, sejam elas pecuniárias ou não, estejam sendo tempestivamente adimplidas.

2.6.2. O Agente de Medição será responsável pela medição da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, bem como pela validação dos Cronogramas das Obras. Para isso, o Agente de Medição deverá realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, ou extraordinariamente em periodicidade menor, emitindo o respectivo Relatório de Medição, o qual deverá ser entregue à Emissora, até o dia 5 (cinco) de cada mês, ou o próximo Dia Útil subsequente, caso o dia 5 (cinco) do referido mês não seja considerado Dia Útil.

2.6.3. Cada uma das Liberações Adicionais ocorrerá no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento do Relatório de Medição pela Emissora, por meio de transferência dos respectivos recursos para as respectivas Contas de Livre Movimentação, devendo nesse caso ser sempre respeitado o procedimento de liberação de recursos mediante análise e aprovação do Relatório de Medição pela Emissora.

2.6.4. Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros, direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, serão responsáveis por indenizar as Devedoras.

2.6.5. Para fins do disposto nesta Cláusula 2.6, as Partes, desde já, concordam que a Emissora limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do Relatório de Medição, conforme modelo previamente aprovado na forma do Anexo XI ao presente Termo de Securitização.

2.6.6. A Emissora não será responsável por verificar suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição ou, ainda, em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos referidos Relatórios de Medição.

2.6.7. A Emissora não conduzirá nenhum procedimento de verificação independente ou adicional do cumprimento das informações constantes do Relatório de Medição recebido.

2.7. Comprovação da Destinação dos Recursos: A comprovação da Destinação dos Recursos será feita mediante a apresentação dos respectivos Relatórios de Medição de Obras à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, e deverá ser realizada a partir da primeira Data de Integralização até a Data de Vencimento, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos.

2.7.1. O Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderão solicitar às Devedoras, a qualquer tempo e por qualquer motivo, as vias originais dos documentos que comprovem a aplicação dos recursos oriundos da aquisição das Notas Comerciais Totais, conforme disposto nos Instrumentos de Emissão e, caso isso ocorra, as Devedoras obrigaram-se a encaminhar as vias originais dos documentos que vierem a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora no prazo



de 15 (quinze) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo inferior, a ser estipulado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, caso a solicitação ocorra para atender órgão regulador ou outra autoridade competente.

2.7.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pelas Devedoras, dos Relatórios Semestrais e dos documentos comprobatórios previstos nesta Cláusula 2.7 acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

2.8. Destinação dos Recursos pelas Devedoras: Os recursos líquidos obtidos pelas Devedoras em razão da emissão das Notas Comerciais Totais serão destinados para a finalização da construção e a implementação dos Empreendimentos Imobiliários, conforme detalhado nos respectivos Cronogramas das Obras.

2.9. Emissão das CCI: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural.

2.9.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante.

2.9.2. As CCI foram devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.10. Conta Centralizadora: Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até que se complete a integral liquidação dos CRI.

2.10.1. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

2.11. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, oriundos da celebração dos Instrumentos de Emissão, foram emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.12. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foi adquirida pela Emissora nos termos dos Instrumentos de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.13. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.13.1. Os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários deverão ser



mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositária com as funções de: (i) receber os documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos comprobatórios da existência dos Créditos Imobiliários.

2.13.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 18 da Lei 10.931.

2.13.3. A atuação da Instituição Custodiante do Lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante do Lastro não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.13.4. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.14. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer até as respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nos Instrumentos de Emissão. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA EMISSÃO

- 3.1. Número da Emissão: Os CRI são objeto da 44ª (quadragesima quarta) emissão da Securitizadora.
- 3.2. Número de Séries: Os CRI serão emitidos em 3 (três) séries.
- 3.3. Características Específicas: As Séries apresentam as seguintes características específicas:

	1ª SÉRIE	2ª SÉRIE	3ª SÉRIE
QUANTIDADE DE CRI	até 25.000 (vinte e cinco mil)	até 8.500 (oito mil e quinhentos)	até 8.500 (oito mil e quinhentos)



VALOR GLOBAL DA SÉRIE	até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), montante que poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI da 1ª Série, observado o Montante Mínimo da Oferta da 1ª Série.	até R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), montante que poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI da 2ª Série, observado o Montante Mínimo da Oferta da 2ª Série.	até R\$8 500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), montante que poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI da 3ª Série, observado o Montante Mínimo da Oferta da 3ª Série.
DATA DE EMISSÃO	17 de abril de 2023	17 de outubro de 2023	17 de abril de 2024
PRAZO DOS CRI	66 (sessenta e seis) meses, contados da Data de Emissão	60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão	54 (cinquenta e quatro) meses, contados da Data de Emissão

3.4. Subordinação: Não há subordinação entre as Séries.

3.5. Valor Nominal Unitário: Na respectiva Data de Emissão, o valor nominal unitário dos CRI, independentemente da Série, é de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

3.6. Lastro dos CRI: O lastro dos CRI é constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos da celebração das Notas Comerciais Totais.

3.7. Data de Vencimento: Os CRI vencerão em 16 de outubro de 2028, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado ou resgate antecipado dos CRI previstas no presente Termo de Securitização.

3.8. Local da Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, considera-se o local da emissão dos CRI a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o seu saldo, conforme aplicável) será monetariamente atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, inclusive, até a Data de Aniversário subsequente (exclusive), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

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

VNe = o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, após a Amortização Ordinária e incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



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

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

Sendo:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “ n ” um número inteiro;

NI_k = o valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês da Atualização Monetária, caso esta seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário, de modo que, após a Data de Aniversário, o “ NI_k ” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês da Atualização Monetária;

NI_{k-1} = o valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “ k ”;

dup = o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “ dup ” um número inteiro, de modo que, especificamente na primeira Data de Aniversário será devido pela Securitizadora aos Titulares dos CRI um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Atualização Monetária; e

dut = o número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “ dut ” um número inteiro e, exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, considera-se o “ dut ” como 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

3.9.1. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

3.9.2. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

3.9.3. Considera-se como mês de Atualização Monetária o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas.

3.9.4. O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

3.9.6. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.



3.10. **Taxa Substitutiva:** Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, para fins de cálculo da Atualização Monetária, a variação do último número-índice divulgado. Caso a indisponibilidade do IPCA persista por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído: (i) pela taxa que vier legalmente a substituí-lo; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Securitizadora e as Devedoras, sobre o novo parâmetro a ser aplicado.

3.10.1. Na hipótese de utilização, para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias, previstas neste Instrumento de Emissão, da variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não serão devidas quaisquer compensações financeiras aos Titulares dos CRI.

3.10.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial referida acima, esta não será mais realizada e o número-índice do IPCA divulgado passará, novamente, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

3.10.3. Caso: (i) não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre Titulares dos CRI, Securitizadora e as Devedoras; (ii) a Assembleia Especial referida acima não seja instalada; ou, ainda, caso instalada, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação, as Devedoras deverão pagar à Securitizadora a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerada a variação do último valor do número-índice do IPCA divulgado oficialmente para fins de cálculo da atualização monetária dos CRI, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, contados dos seguintes eventos aquele que ocorrer primeiro: (a) da data de encerramento da Assembleia Especial ou da data em que esta deveria ter ocorrido; ou, (b) se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial.

3.11. **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou seu saldo, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,00% (dez 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, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorSpread - 1)$$

Sendo:

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

Vna = o Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
e



FatorSpread = fator de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Sendo:

spread = 10,0000 (dez inteiros), informado com 4 (quatro) casas decimais;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento imediatamente anterior à data de cálculo, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “*dup*” um número inteiro, de modo que, especificamente na primeira Data de Pagamento será devido um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Atualização Monetária.

3.10.1. Fará jus à Remuneração aquele que seja titular dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.10.2. A Remuneração será paga aos Titulares dos CRI nas datas indicadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.11. Amortização Ordinária: O fluxo de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, encontra-se previsto no cronograma do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.12. Coobrigação da Emissora: Não haverá coobrigação da Emissora.

3.13. Regime Fiduciário: Foi constituído, pela Securitizadora, regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, em favor dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, conforme detalhado na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização.

3.14. Encargos Moratórios: Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras, serão devidos aos Titulares dos CRI, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pelas Devedoras, à Emissora.

3.14.1. Todos os valores recebidos nos termos da Cláusula 3.14 acima serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI observada, a Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista na Cláusula 8 deste Termo de Securitização.

3.15. Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.



3.16. Forma de Emissão: Os CRI serão emitidos sob a forma escritural e nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados.

3.17. Comprovação da Titularidade: A titularidade dos CRI poderá ser comprovada por: (i) extrato emitido pela B3, quando nesta estiverem custodiados eletronicamente; ou (ii) caso aplicável, por extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando nesta estiverem custodiados eletronicamente.

3.18. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3.

3.18.1. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, informando previamente a cada um dos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

3.19. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento dos Titulares dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não dará o direito, aos Titulares dos CRI, ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

3.20. Classificação ANBIMA: Nos termos das Regras ANBIMA para Classificação, os CRI são classificados de acordo com as características dos Créditos Imobiliários, conforme segue:

- (i) Categoria: residencial;
- (ii) Concentração: concentrado;
- (iii) Tipo de segmento: casas e apartamentos; e
- (iv) Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida.

3.20.1. A classificação dos CRI, indicada na Cláusula 3.20 acima, foi estabelecida no momento inicial da Oferta.

3.20.2. As características dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a classificação dos CRI indicada na Cláusula 3.20 acima, estão sujeitas a alterações durante a vigência dos CRI.

3.21. Destinação de Recursos pela Emissora: Os recursos decorrentes do pagamento do Preço de Integralização serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento, às Devedoras, do Preço de Aquisição Total, conforme disposto nos Instrumentos de Emissão.

3.21.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.21 acima, parte dos recursos decorrentes do pagamento do Preço de Integralização serão utilizados, pela Emissora, por conta e ordem das



Devedoras, para pagamento das Despesas *Flat* e para constituição do Fundo de Despesa e do Fundo de Reserva, conforme disposto nos Instrumentos de Emissão.

4. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

4.1. Distribuição: Nos termos da alínea "a" do inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160, a oferta pública dos CRI de cada Série será: (i) submetida ao rito de registro automático de distribuição, não estando sujeita, portanto, à análise prévia da CVM; e (ii) destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

4.2. Requisitos e Condições do Registro Automático: A Oferta dos CRI de cada Série seguirá o Registro Automático de Distribuição, tendo em vista o atendimento das seguintes condições:

- (i) pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;
- (ii) protocolo do formulário eletrônico de Registro Automático de Distribuição, preenchido por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) declaração da Emissora atestando que o seu registro de emissora se encontra atualizado.

4.2.1. A Distribuidora deverá assegurar que o potencial investidor esteja ciente, no ato de subscrição dos CRI, de que: (i) foi dispensada a divulgação de prospecto para realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação, nem de seus termos e suas condições; e (iii) a negociação dos CRI em mercado secundário deve observar as restrições previstas na Cláusula 4.9 abaixo.

4.3. Regime de Colocação: A Distribuidora realizará a distribuição dos CRI, em regime de melhores esforços de colocação, conforme disposto no Contrato de Distribuição.

4.4. Esforços de Venda: Os esforços de venda dos CRI poderão ser realizados a partir do início Período de Oferta a Mercado, mediante divulgação do Aviso ao Mercado, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Distribuidora; (ii) da B3; e (iii) da CVM.

4.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.4 acima, a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI só será possível após o início do Período de Distribuição.

4.4.2. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Distribuidora deve encaminhar para a SRE e para a B3, a versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termo.

4.5. Período de Distribuição: O período de distribuição dos CRI de cada Série inicia-se após, cumulativamente: (i) obtenção do registro da oferta pública na CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (a) da Distribuidora; (b) da B3; e (c) da CVM.



4.5.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.5 acima, uma vez que a Oferta será submetida ao Registro Automático de Distribuição, o Aviso ao Mercado e o Anúncio de Início de Distribuição poderão ser divulgados na mesma data.

4.5.2. Na hipótese da Cláusula 4.5.1 acima, nos termos do §4º do artigo 59 da Resolução CVM 160, caso o início do Período de Oferta a Mercado coincida com o início do Período de Distribuição, a Oferta deverá permanecer em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos em prazo anterior, sem que tal fato tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.5.3. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, o Distribuidor deve encaminhar para a SRE e para a B3, a versão eletrônica do Anúncio de Início de Distribuição, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termo.

4.5.4. O prazo máximo para colocação dos CRI de cada Série será de até 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.

4.6. Distribuição Parcial: A Oferta de cada uma das respectivas Séries dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de ocorrer sua distribuição parcial, desde que após a Data de Emissão, conforme o caso, haja colocação de, pelo menos, o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI da respectiva Série que não forem colocados no âmbito da Oferta deverão ser cancelados pela Emissora.

4.6.1. Os interessados em adquirir os CRI de determinada Série, no âmbito da Oferta, poderão, quando da assinatura dos Boletins de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta da respectiva Série à distribuição: (i) da totalidade dos CRI da respectiva Série ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta, da respectiva Série, e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta dos CRI da respectiva Série, nos termos do disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160.

4.6.2. Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas "(i)" ou "(ii)" da Cláusula 4.6.1 acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo da Oferta, da respectiva Série, conforme o caso, os investidores dos CRI que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da referida Oferta terão seus CRI resgatados.

4.7. Colocação dos CRI da 1ª Série: A efetiva liquidação da integralização dos CRI da 1ª Série está condicionada ao cumprimento, em caráter integral e cumulativo, conforme verificado pela Distribuidora, ao seu exclusivo critério, das Condições Precedentes para Colocação, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

4.7.1. Caso qualquer das Condições Precedentes para Colocação não seja integralmente atendida no prazo de 90 (noventa) dias corridos, contados da data de assinatura deste Termo de Securitização, prorrogável por um único período de igual duração, a Oferta será cancelada, pela Distribuidora, e os demais Documentos da Operação serão rescindidos de pleno direito, com efeitos *ex tunc*.



4.7.2. Nos termos dos Instrumentos de Emissão, as Devedoras ficarão responsáveis pelo reembolso de todas e quaisquer despesas incorridas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Distribuidora, inclusive as Despesas *Flat*, desde que devidamente comprovadas.

4.8. Encerramento e Resultado da Oferta: O respectivo resultado da Oferta dos CRI de cada Série deve ser divulgado no respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para encerramento da Oferta dos CRI da referida Série; ou (ii) a colocação da integralidade dos CRI de cada Série, sem que tal fato tenha decorrido do exercício de garantia firme.

4.9. Restrições à Negociação: Nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI, subscritos e integralizados no âmbito de cada Oferta, deverá observar as seguintes condições:

(i) os CRI poderão ser negociados, pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, em mercado secundário regulamentado, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e

(ii) os CRI poderão ser negociados, pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados ao público em geral, em mercado secundário regulamentado, após decorridos 12 (doze) meses da data de encerramento da Oferta.

4.9.1. Não haverá restrição de negociação dos CRI entre Investidores Profissionais.

4.10. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão mantidos no ambiente de depósito, distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira da B3.

4.10.1. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente 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 das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.10.2. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se ela falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos anteriormente previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

4.11. Formador de Mercado: Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito de cada Oferta.



4.11.1. Não obstante o disposto na Cláusula 4.11 acima, foi recomendada a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI.

4.12. **Subscrição e Integralização:** Os CRI de cada Série serão integralizados na Data de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 e neste Termo de Securitização.

4.12.1. Na primeira Data de Integralização dos CRI de cada Série, o Preço de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário, de modo que, após a primeira integralização, as demais integralizações corresponderão ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.

4.13. **Ágio ou Deságio:** Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Profissional com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Profissional ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

5. AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

5.1. **Amortização Ordinária:** O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou o seu saldo, conforme aplicável) será ordinariamente amortizado nos montantes e na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos e a fórmula a seguir detalhada:

$$AMi = VNa \times \frac{Tai}{100}$$

Sendo:

AMi = o valor unitário da i -ésima parcela de amortização, valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Tai = a i -ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela constante no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

5.2. **Amortização Extraordinária Compulsória:** Conforme disposto nos Instrumentos de Emissão, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, contado da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, a saber, do dia 18 de maio de 2024 (inclusive), parte do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do seu saldo, conforme aplicável) será amortizado extraordinariamente, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento), a cada nova comercialização de qualquer unidade dos Empreendimentos Imobiliários que seja levada a efeito pelas Devedoras.

5.2.1. No caso de as unidades referidas na Cláusula 5.2 acima serem comercializadas de maneira parcelada, a Amortização Extraordinária Compulsória deverá ocorrer proporcionalmente e *pari passu* ao pagamento das parcelas devidas pelos adquirentes das



referidas unidades.

6. RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Total dos CRI: A Emissora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI caso as Devedoras decidam, ao seu exclusivo critério, conforme disposto nos Instrumentos de Emissão a partir do 13º (décimo terceiro) mês, a contar da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, a saber, do dia 18 de maio de 2024 (inclusive), resgatar antecipadamente a integralidade das Notas Comerciais Totais, mediante o pagamento de montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado (ou seu saldo, se for o caso) acrescido: (i) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) de encargos moratórios, se houver; (iii) e (iii) de prêmio *flat*, equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento), incidente sobre os incisos "(i)" e "(ii)" anteriores.

6.1.1. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência do resgate antecipado facultativo, pelas Devedoras, previsto na Cláusula 6.1 acima, serão creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento da amortização extraordinária ou do resgate dos CRI, conforme o caso, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.1.2. A Emissora deverá informar os Titulares dos CRI com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis, em relação à data estipulada para o resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.1.3. A comunicação prevista na Cláusula 6.1.1 acima deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva do resgate antecipado total dos CRI, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) a estimativa do valor do resgate antecipado total dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado total dos CRI.

6.1.4. A Emissora deverá informar a B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, em relação à data estipulada para o resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

6.1.5. Os CRI não poderão ser parcialmente resgatados.

7. RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI

7.1. Eventos de Inadimplemento Automático: Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, a Securitizadora declarará, de forma unilateral, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares dos CRI, a obrigação automática de as Devedoras efetivarem o resgate antecipado compulsório da integralidade das Notas Comerciais Totais, respeitados os eventuais prazos de cura aplicáveis nos referidos Instrumentos de Emissão, e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

7.2. Eventos de Inadimplemento Não-Automático: Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Não-Automático, previstos nos Instrumentos de Emissão, a Securitizadora deverá



convocar, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis, a contar do momento em que esta tomar ciência do referido evento, Assembleia Especial, para que seja deliberada acerca da orientação a ser dada à Securitizadora quanto a não decretação da obrigação de as Devedoras realizarem o resgate antecipado compulsório da integralidade das Notas Comerciais Totais, observado que a Securitizadora deverá decretar antecipadamente obrigação de as Devedoras realizarem o resgate antecipado compulsório da integralidade das Notas Comerciais Totais em qualquer outra hipótese (desde que não haja previsão expressamente contrária), hipótese na qual a Securitizadora deverá, também, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

7.2.1. Caso, na Assembleia Especial referida na Cláusula 7.2 acima, os Titulares dos CRI decidam orientar a Securitizadora a não decretar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Securitizadora obriga-se a não declarar o vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais Totais.

7.2.2. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação, em segunda convocação, ou ausência do quórum necessário para a deliberação, em segunda convocação, na Assembleia Especial referida na Cláusula 7.2 acima, a Securitizadora deverá decretar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

7.3. Pagamento pelo Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: Nos termos dos Instrumentos de Emissão, decretado, pela Securitizadora, o vencimento antecipado das obrigações assumidas pelas Devedoras no âmbito da emissão das Notas Comerciais Totais, independentemente o evento ocorrido, conforme disposto nos Instrumentos de Emissão, e consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, sujeitará as Devedoras a realizarem o resgate da integralidade das Notas Comerciais Totais, pelo saldo devedor atualizado dos CRI, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos termos dos Instrumentos de Emissão, a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis contados do envio, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, às Devedoras de comunicação neste sentido.

7.3.1. Para dirimir quaisquer eventuais dúvidas, a apuração do valor devido aos Titulares dos CRI será realizada considerando os valores devidos do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos e dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, acrescido ainda dos encargos moratórios, bem como quaisquer custos e despesas incorridas e não pagas, e quaisquer multas e penalidades devidas até a data do pagamento (exclusive).

7.3.2. Uma vez declarado o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, na hipótese de as Devedoras não realizarem o pagamento dos valores devidos em decorrência da emissão das Notas Comerciais Totais, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-los como administrador do Patrimônio Separado, ou os Titulares dos CRI, na sua ausência, poderá promover, de forma simultânea ou não: (i) as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra as Devedoras e/ou os Avalistas ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito da emissão das



Notas Comerciais Totais; e (ii) a excussão das Garantias, aplicando o produto de tal débito, procedimento judicial, venda ou excussão na amortização ou liquidação dos CRI.

7.3.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.3.1 acima, caso o valor pelo resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais, não seja pago pelas Devedoras no prazo previsto na Cláusula 7.3 acima, incidirão sobre o montante em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, atualização monetária, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês *pro rata die*.

7.4. Comunicação à B3: Em caso de ocorrência de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Securitizadora deverá informar à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data estipulada para realização do resgate antecipado: (i) o valor do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI; (ii) a data prevista para realização do pagamento, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

8. ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

8.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos depositados na Conta Centralizadora e nas Contas Arrecadoras devem ser aplicados observada a ordem de pagamento a seguir, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) recomposição do Fundo de Despesas;
- (ii) pagamento das Despesas da Operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (iii) recomposição do Fundo de Reserva;
- (iv) parcela(s) da Remuneração vencida(s) em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (v) parcela(s) da Remuneração imediatamente vincenda(s);
- (vi) Amortização Ordinária; e
- (vii) Amortização Extraordinária.

8.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

9. GARANTIAS E FUNDO DE RESERVA

9.1. Garantias dos CRI: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, para os CRI.

9.1.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Securitizadora, que não componha o



Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas.

9.2. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e garantias e a Securitizadora, no quais se sub-rogara a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, de modo que os CRI gozarão, indiretamente: (i) do Aval; (ii) da Alienação Fiduciária dos Imóveis Onerados; (iii) da Alienação Fiduciária das Quotas; e (iv) da Cessão Fiduciária.

9.3. Disposições Comuns a Todas as Garantias: As disposições a seguir se aplicam a todas as Garantias:

(i) todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas;

(ii) resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos Garantidores, ou ainda, insolvência, liquidação ou dissolução das Devedoras, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei 11.101, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total;

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

(iv) caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas;

(v) a excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou executar, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes;

(vi) correrão por conta das Devedoras todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, para:



- (a) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (b) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (c) formalização das Garantias; e
- (d) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

(vii) no caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento nacional e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI; e

(viii) caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, os Garantidores permanecerão responsáveis pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser por eles imediatamente pago.

9.4. Aval: Nos termos dos Instrumentos de Emissão, os Avalistas prestaram garantia fidejussória e solidária, sob a forma de aval, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores das Obrigações Garantidas, comprometendo-se a honrar o Aval independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 130 e 794 do Código de Processo Civil.

9.5. Cessão Fiduciária: Sem prejuízo da constituição das demais Garantias, para assegurar o fiel, o pontual e o integral pagamento das Obrigações Garantidas será constituída, em favor da Securitizadora, a Cessão Fiduciária sobre os Direitos Creditórios, de titularidade das Devedoras, decorrentes da comercialização das unidades em estoque dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

9.6. Razão de Garantia: Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, deverá ser mantida, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, durante toda a vigência dos CRI, igual ou superior a 140% (cento e quarenta por cento), a razão entre:

(i) o somatório: (a) do saldo devedor da carteira adimplente dos Direitos Creditórios, o qual considerará apenas as parcelas vincendas dos Direitos Creditórios até a Data de Vencimento; (b) do valor de venda forçada dos Imóveis Onerados, conforme disposto nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Onerados; e (c) de 50% (cinquenta por cento) do valor total estabelecido para as unidades em estoques dos Empreendimentos Imobiliários nas tabelas de vendas vigente das Devedoras; e

(ii) o saldo devedor dos CRI.



9.7. Alienações Fiduciárias de Quotas. Sem prejuízo da constituição das demais Garantias, para assegurar o fiel, o pontual e o integral pagamento das Obrigações Garantidas será constituída, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária das Quotas, de titularidade dos sócios quotistas das Devedoras, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária das Quotas.

9.8. Alienações Fiduciárias de Imóveis. Sem prejuízo da constituição das demais Garantias, para assegurar o fiel, o pontual e o integral pagamento das Obrigações Garantidas será constituída, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária dos Imóveis Onerados, de titularidade das Devedoras, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Onerados.

9.9. Fundo de Reserva. Nos termos dos Instrumentos de Emissão, será constituído o Fundo de Reserva, o qual deverá ser mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações assumidas no âmbito da emissão dos CRI, o que será feito com recursos retidos, pela Emissora, por conta e ordem das Devedoras, inicialmente no montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva.

9.9.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências das Devedoras e/ou dos Garantidores, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

9.9.2. A recomposição do Fundo de Reserva será arcada pelas Devedoras mediante: (i) depósito direto na Conta Centralizadora do montante necessário para atingir o Valor Inicial do Fundo de Reserva; ou (ii) utilização de recursos mantidos nas Contas Arrecadoras.

9.9.3. Caso seja verificado pela Securitizadora, em qualquer Data de Verificação dos Fundos, que o montante atinente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva não está sendo atendido, a Securitizadora comunicará às Devedoras, no mesmo dia, de forma escrita, com cópia para o Agente Fiduciário, sobre a necessidade de ser feita a recomposição do Fundo de Reserva, hipótese na qual as Devedoras deverão, mediante depósito e/ou transferência, na Conta Centralizadora, recompor o Fundo de Reserva até que seja atingido, integralmente, o Valor Inicial do Fundo de Reserva.

9.9.4. Na hipótese de os pertinentes recursos não serem aportados na Conta Centralizadora pelas Devedoras em até 2 (dois) Dias Úteis, contados do término do prazo previsto na Cláusula 9.9.3 acima, a Securitizadora deverá providenciar a recomposição do Fundo de Reserva, com os recursos mantidos nas Contas Arrecadoras, até que seja atingido o Valor Inicial do Fundo de Despesas, sem qualquer notificação prévia às Devedoras.

9.9.5. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo de Reserva, estes serão devolvidos às Devedoras, líquidos de tributos.



10. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares dos CRI;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares dos CRI;
- (iii) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização;
- (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;
- (vi) no caso de títulos de securitização admitidos à negociação em mercados organizados, estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria companhia;
- (vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante este Termo de Securitização;
- (viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e os Documentos da Operação que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (ix) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (x) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito no menor prazo possível a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xi) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, 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 10 (dez) Dias Úteis, de documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Devedoras ou pelos Garantidores, nos termos da legislação vigente;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam 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 10 (dez) 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 dos CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(xii) 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 60;

(xiii) informar ao Agente Fiduciário, no menor prazo possível, qualquer descumprimento de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xiv) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, com recursos do Patrimônio Separado e, se não houver recursos no Patrimônio Separado submeter a aprovação de referidas despesas aos Titulares dos CRI;

(xv) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora, na categoria S1, na CVM;

(xvi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(xvii) no 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

(xviii) 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;

(xix) comunicar, no menor prazo possível, ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, 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 dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xx) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxi) 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;

(xxii) 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, com exceção dos que estiverem em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

(xxiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(xxiv) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado ou administrativa que não caiba recurso;



- (xxv) fornecer aos Titulares dos CRI, no menor prazo possível, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxvi) informar e enviar 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 antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme orientado por este;
- (xxvii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no menor prazo possível;
- (xxviii) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) controles de presenças e das atas de Assembleia Especial;
 - (b) relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados;
 - (c) registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão;
e
 - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (xxix) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (xxx) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão:
 - (a) registrados em entidade registradora; ou
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (xxxi) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (xxxii) convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;
- (xxxiii) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Securitizadora, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica;
- (xxxiv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições do Termo de Securitização;
- (xxxv) adotar os procedimentos necessários para a execução das Garantias; e
- (xxxvi) elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado à CVM em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial



de computadores, conforme artigo 47, III da Resolução CVM 60.

10.2. Declarações da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de securitizadora S1 de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (v) salvo pelos Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das unidades em estoque dos Empreendimentos Imobiliários, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, as Contas Arrecadoras ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) não há qualquer ligação entre as Partes que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (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) 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;

(x) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei 12.846, na medida em que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xi) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a Legislação Socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

(xii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da Operação;

(xiii) assegurará a existência e a validade das Garantias, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xiv) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre Patrimônio Separado;

(xv) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, ainda que custodiadas por terceiro contratado para esta finalidade;

(xvi) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

(xvii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, uma vez que providenciará o bloqueio na B3.

10.2.1. A Emissora compromete-se a notificar, no menor prazo possível, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI (durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11. PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Patrimônio Separado: Nos termos do inciso II do artigo 26 da Lei 14.430, a Securitizadora,



constitui patrimônio destinado especificamente ao pagamento das obrigações oriundas dos CRI, composto: (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) pela Conta Centralizadora; (iii) pelos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo aqueles referentes ao Fundo de Despesas, ao Fundo de Reserva, ao Fundo de Obras e às Garantias); (iv) pelas Aplicações Financeiras Permitidas; (v) pelos recursos mantidos nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo aqueles referentes ao Fundo de Despesas, ao Fundo de Obras, ao Fundo de Reserva e às Garantias); (v) pelas Garantias; e (vi) pelos respectivos bens, direitos e/ou garantias decorrentes dos itens "(i)" a "(v)" anteriores.

11.1.1. O Patrimônio Separado é titularizado pela Securitizadora, não se confundindo com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados, de titularidade Securitizadora, decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis.

11.1.2. Não será permitida a substituição dos Créditos Imobiliários, exceto nas hipóteses previstas no §3º do artigo 18 da Resolução CVM 60, desde que: (i) sejam preservadas as demais disposições estabelecidas neste Termo de Securitização; (ii) não seja alterada, para menor, a Remuneração; (ii) não seja alterado o montante total dos Créditos Imobiliários; e (iv) não seja postergado o cronograma da Operação.

11.1.3. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos 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.

11.1.4. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, observadas as formalidades e procedimentos previstas na Lei 14.430 e na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

11.1.5. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, nos termos da legislação aplicável.

11.1.6. A Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

11.2. Regime Fiduciário: Nos termos previstos no artigo 25 da Lei 14.430 e mediante declaração prestada pela Emissora na forma do Anexo III ao presente Termo de Securitização, fica instituído, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre Patrimônio Separado.

11.2.1. O presente Termo de Securitização será registrado, pela Emissora, na entidade autorizada pelo BACEN e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de instituição do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.



11.2.2. Este Termo de Securitização será custodiado pelo Custodiante dada a instituição de Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado e, uma vez devidamente custodiado este Termo de Securitização, o Custodiante prestará à Emissora a declaração, nos moldes do Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

11.2.3. O Patrimônio Separado, sobre o qual foi instituído o Regime Fiduciário: (i) será mantido apartado do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a liquidação integral dos CRI; (ii) será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas; (iii) não responderá em face dos credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (iv) não será passível de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (v) responderá somente pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.3. Aplicações Financeiras Permitidas: Todos os recursos oriundos dos Patrimônio Separado poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas pela Securitizadora.

11.3.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado.

11.3.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das Aplicações Financeiras Permitidas, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

11.3.3. A Emissora poderá se utilizar dos créditos tributários gerados pelos rendimentos das Aplicações Financeiras Permitidas para fins de compensação de tributos oriundos de suas atividades.

11.4. Separação Patrimonial: O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora constituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

11.5. Isenção do Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e 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 dos 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.

11.6. Responsabilidade da Emissora: Nos termos do artigo 27, §4º da Lei 14.430, a Emissora não será responsável perante os Titulares dos 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.



11.6.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos 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.

11.7. Responsabilidade das Devedoras e da Emissora: A Emissora se obriga a arcar, por conta e ordem das Devedoras, com as Despesas Iniciais cujo valor será retido do Preço de Aquisição Total, bem como as demais Despesas da Operação com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3, emissão e custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade das Devedoras, conforme listadas nos Instrumentos de Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

11.8. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas ou pelo Fundo de Reserva, integrantes do Patrimônio Separado, ou pelas Devedoras e, na falta de recursos dos Fundos, caso as Devedoras não arquem com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas Despesas da Operação e serão arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Devedoras ou pelos Garantidores, quando o caso. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos CRI, deverão elas ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pelas Devedoras e pelos Garantidores na hipótese de eventual inadimplemento das Obrigações Garantidas e consequente execução das Garantias.

11.9. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições dos Instrumentos de Emissão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora e nas Contas Arrecadoras, bem como das parcelas de amortização dos CRI, Remuneração e demais encargos acessórios.

11.9.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos.

11.9.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

11.9.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente e enviadas ao Agente Fiduciário no prazo de até 3 (três) meses contados do término do exercício social do Patrimônio Separado.

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



ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.10.1. A Assembleia Especial de que trata esta Cláusula 11.10 deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua 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 instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

11.10.2. Na Assembleia Especial serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.11. Requisitos Normativos: Para fins do disposto nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora declara que: (i) a custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente de cada Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) via assinada digitalmente deste Termo de Securitização e 1 (uma) cópia simples (PDF) de cada um dos Instrumentos de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente de cada Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) via assinada digitalmente deste Termo de Securitização e 1 (uma) via assinada digitalmente de cada um dos Instrumentos de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos; (ii) arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e (iii) a Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

12.2. Declarações: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com



suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tendo em vista que, na data da assinatura deste Termo de Securitização, os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação das Garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;

(vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

(vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposto na respectiva declaração contida no Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

(x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;

(xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e

(xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Devedoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

12.3. Prazo: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização:



- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (x) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição, a exequibilidade e o registro das Garantias, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e conseqüente excussão caso as condições acima não sejam implementadas, adicionalmente, segundo convencionados pelas partes nos instrumentos, as Garantias poderão ser, em conjunto (in)suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;



- (xii) intimar as Devedoras a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou das Devedoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário Atualizado, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvi) fornecer à Emissora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à Emissora;
- (xvii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xviii) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) comunicar aos Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a 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; e
- (xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão.

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

12.5. Despesas do Agente Fiduciário: A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos



oriundos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento a partir da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa, por falta de recursos no Patrimônio Separado, para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, obtenção de cópias autenticadas, traslados, lavratura de escrituras, procurações;
- (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; e
- (v) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário.

12.5.1. O ressarcimento a que se refere a Cláusula 12.5 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.5.2. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, quando houver recursos no Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme caso.

12.6. Substituição: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada Assembleia Especial, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

12.6.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI.

12.6.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 12.6 acima, cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

12.6.3. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula 12.6, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e



deste Termo de Securitização.

12.6.4. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

12.6.5. Juntamente com a comunicação da Cláusula 12.6.2 acima, deve ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

12.6.6. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

13. ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Administração do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou seja, observada a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a sua liquidação, conforme aplicável.

13.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A insolvência da Emissora, bem como a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (iv) descumprimento das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública.

13.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou



mora das Devedoras ou dos Garantidores; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

13.2.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data prevista para a sua realização, a qual instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares dos CRI, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos beneficiários presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior aos CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

13.2.4. A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, neste caso, sendo devida remuneração desta última.

13.2.5. A Assembleia Especial deverá deliberar (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

13.2.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.3. Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado em dação em pagamento aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, os Instrumentos de Emissão, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, desde que os Titulares dos CRI possuam todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações e deveres inerentes aos Direitos Creditórios e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

13.3.1. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio



Separado, obrigar-se-ão a: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

13.3.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida as CCI, relatório de encerramento do CRI e extinção do Regime Fiduciário, que servirá para baixa na B3 e junto à Instituição Custodiante das CCI. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado, na reintegração dos eventuais créditos que sobejarem após o pagamento integral dos CRI. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI receberão os créditos oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente às Devedoras eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL

14.1. Assembleia Especial: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

14.1.1. A Assembleia Especial poderá ser realizada de modo exclusivamente digital ou parcialmente digital, na forma do artigo 29 da Resolução CVM 60, desde que previamente informada quando da sua convocação.

14.2. Competência da Assembleia: Compete privativamente à Assembleia Especial, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre:

- (i) substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- (iii) liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização; e
- (v) modificação das características atribuídas aos CRI.

14.3. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada:



- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora; e
- (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI.

14.3.1. A convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante edital publicado na forma prevista neste Termo de Securitização, devendo a Emissora avisar ao Agente Fiduciário acerca da realização de qualquer publicação em até 1 (um) Dia Útil depois da sua ocorrência. Sendo assim a convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias, sendo que instalar-se-á com a presença de qualquer número Titulares dos CRI.

14.3.2. Os editais de convocação das Assembleias Especiais deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

14.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.3.4. Deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos nos Instrumentos de Emissão.

14.3.5. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares dos CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora 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 dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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



14.4.1. À presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) os diretores da Emissora; ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; (iii) ao Agente Fiduciário; ou (iv) à pessoa designada pela CVM.

14.4.2. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleia Especial, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.4.3. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.4.4. Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na respectiva Assembleia Geral.

14.4.5. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404.

14.4.6. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser considerados apenas os CRI detidos pelos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial.

14.4.7. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais.

14.5. Dispensa de Formalidades: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.6. Dispensa de Deliberação: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

14.7. Voto a Distância: Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da



Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

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

14.8. Cancelamento das Séries: Os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, poderão deliberar acerca do cancelamento da emissão dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série, que poderá ocorrer mediante a formalização dos respectivos aditamentos aplicáveis aos Documentos da Operação.

15. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

15.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) todo emolumento da B3, relativos às CCI e aos CRI, incluindo despesas com registros, emissão, utilização e movimentação na CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais, 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, na documentação societária da Securitizadora, desde que relacionado aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos destes;

(ii) todo emolumento com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis, incluindo despesas com registros, relacionadas aos CRI;

(iii) remuneração pela estruturação da Operação, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, a ser pago, em parcela única, à Securitizadora ou qualquer empresa do seu Grupo Econômico, em até 1 (um) Dia Útil, a contar da primeira Data de Integralização;

(iv) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional emitida, a ser pago à Securitizadora ou qualquer empresa do seu Grupo Econômico, líquidos de quaisquer encargos e tributos, atualizado, anualmente pela variação acumulada do IPCA ou, na falta deste ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que



vier a substituí-lo, calculado *pro rata die*, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga em até 1 (um) Dia Útil, a contar da primeira Data de Integralização, e as demais parcelas no dia 16 (dezesesseis) dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(v) no caso de substituição da Securitizadora, remuneração (*flat* e recorrente) pela administração do Patrimônio Separado da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(vi) remuneração adicional devida à Securitizadora ou qualquer empresa de seu Grupo Econômico em casos de: (a) 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, líquida de quaisquer encargos e tributos; (b) esforços de cobrança e execução de Garantias, (c) comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da Operação, incluindo Assembleia Especial, (d) implementação das conseqüentes decisões tomadas no âmbito da alínea "(c)" anterior; (e) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; (f) verificações extraordinárias de lastro, Destinação dos Recursos e Garantias; e (g) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, montante a ser corrigido pelo IPCA, a partir da Data da Emissão dos CRI da 1ª Série, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, não sendo considerados para fins deste inciso, os eventos relacionados à amortização dos CRI, os quais não são considerados eventos de reestruturação;

(vii) remuneração pela distribuição dos CRI, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, a ser paga à Distribuidora ou qualquer empresa de seu Grupo Econômico, em parcela única, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização;

(viii) remuneração da Instituição Custodiante a título de:

(a) registro e implantação das CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em parcela única, até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;

(b) custódia das CCI, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser pago anualmente, pela prestação de serviços de custódia, devendo a primeira parcela ser paga mesmo dia do vencimento da parcela indicada na alínea "(a)" anterior e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou, na falta deste ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e



- (c) custódia das CCI, caso os CRI não sejam integralmente quitados na Data de Vencimento, a ser paga semestralmente até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI;
- (ix) remuneração pela escrituração dos CRI, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser paga ao Escriturador, anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização;
- (x) remuneração do Agente Fiduciário a título de prestação dos serviços previstos neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), a ser paga em parcelas anuais, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela indicada no inciso "(a)" anterior e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizada anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA ou, na falta deste ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos às CCI e aos CRI;
- (xi) remuneração adicional devida ao Agente Fiduciário no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais (presenciais ou virtuais), que implique à título exemplificativo, em execução das Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, a ser paga em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas", montante a ser corrigido pelo IPCA, a partir da Data da Emissão dos CRI da 1ª Série, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, não sendo considerados para fins deste inciso, os eventos relacionados à amortização dos CRI, os quais não são considerados eventos de reestruturação;
- (xii) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xiii) 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, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xiv) 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 Operação, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

(xv) 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, para fins de realização do Patrimônio Separado;

(xvi) 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 do Patrimônio Separado;

(xvii) remuneração de todas as verbas e as tarifas devidas à instituição financeira na qual se encontrarem abertas a Conta Centralizadora e as Contas Arrecadoras;

(xviii) despesas com registros e movimentação em instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, Juntas Comerciais, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Cartórios de Registro de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xix) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessários à realização de Assembleia Especial, na forma da regulamentação aplicável;

(xx) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos Documentos da Operação;

(xxi) honorários e despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Operação;

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

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

(xxiv) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial, inclusive, mas não exclusivamente, necessários para locação de espaço, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(xxv) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os Créditos Imobiliários ou o Patrimônio Separado, bem como os índices e os critérios de elegibilidade, se houver, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;

(xxvi) despesas com terceiros especialistas, inclusive, mas não apenas, 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, das Garantias e do Patrimônio Separado, as quais deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;

(xxvii) eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série, 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;

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

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

(xxx) 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;

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

(xxxii) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3, ANBIMA ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

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

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

(xxxv) quaisquer outros honorários, custos ou despesas, previstos neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação.

15.1.1. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso este seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Devedoras.



15.1.2. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas relacionados ao Patrimônio Separado e/ou aos CRI com recursos próprios.

15.2. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto na Cláusulas 15.1 acima, e sem prejuízo de buscar o ressarcimento de tais despesas contra as Devedoras, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusulas 15.1 acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

15.2.2. Em razão do quanto disposto no item "(ii)" da Cláusula 15.2 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras e/ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos do Patrimônio Separado; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos do Patrimônio Separado; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos.

15.3. Fundo de Despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, um fundo para pagamento das Despesas, mediante dedução do Preço de Aquisição Total, observado o Valor Inicial do Fundo de Despesas.



15.3.1. O Fundo de Despesas será mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações assumidas pelas Devedoras.

15.3.2. Na Data de Verificação dos Fundos, a Securitizadora fará a verificação do valor total dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, incluindo o valor mantido a título de Fundo de Despesas, sendo que a primeira Data de Verificação dos Fundos deverá ocorrer na Data de Verificação dos Fundos do mês subsequente ao mês da primeira Data de Integralização, conforme disposto no Termo de Securitização.

15.3.3. Na hipótese de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras terem sido integralmente satisfeitas e a Securitizadora ter recebido o termo de liberação do Regime Fiduciário, pelo Agente Fiduciário, eventual saldo do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras será destinado às Devedoras, líquido de tributos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento do referido termo de liberação, mediante transferência bancária dos pertinentes valores para as respectivas Contas de Livre Movimentação.

15.4. Recomposição do Fundo de Despesas: A recomposição do Fundo de Despesas será arcada pelas Devedoras mediante: (i) depósito direto na Conta Centralizadora do montante necessário para atingir o Valor Inicial do Fundo de Despesas; ou (ii) utilização de recursos mantidos nas Contas Arrecadoras.

15.4.1. Caso seja verificado pela Securitizadora, em qualquer Data de Verificação dos Fundos, que o montante atinente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, não está sendo atendidos, a Securitizadora comunicará às Devedoras, no mesmo dia, de forma escrita, com cópia para o Agente Fiduciário, sobre a necessidade de ser feita a recomposição do Fundo de Despesas, hipótese na qual as Devedoras deverão, mediante depósito e/ou transferência, na Conta Centralizadora, recompor o Fundo de Despesas, até que seja atingido, integralmente, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados do recebimento, pelas Devedoras, de notificação neste sentido.

15.4.2. Na hipótese de os pertinentes recursos não serem aportados na Conta Centralizadora pelas Devedoras em até 2 (dois) Dias Úteis, contados do término do prazo previsto na Cláusula 15.4.1 acima, a Securitizadora deverá providenciar a recomposição do Fundo de Despesas, com os recursos mantidos nas Contas Arrecadoras, até que seja atingido o Valor Inicial do Fundo de Despesas, sem qualquer notificação prévia às Devedoras.

15.5. Insuficiência do Fundo de Despesas e do Patrimônio Separado: Toda e qualquer Despesa deverá ser suportada com os recursos que formam o Patrimônio Separado caso não haja recursos disponíveis no Fundo de Despesas para tanto, de modo que a responsabilidade da Securitizadora se limita aos recursos disponíveis no Patrimônio Separado e, caso estes sejam insuficientes para arcar com as Despesas, as Devedoras deverão realizar o pagamento das referidas em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pelas Devedoras, da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido. Se ainda insuficiente, tais Despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, podendo as Devedoras, inclusive, utilizarem os recursos levantados na excussão e/ou execução de Garantias para pagamento destas Despesas, prioritariamente ao pagamento dos CRI.



15.5.1. Caso qualquer dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais as despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração que o Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

15.5.2. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todas as despesas incorridas com a Emissão dos CRI, ainda existam recursos remanescentes do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, para a conta bancária que venha a ser informada pelas Devedoras, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

16. FATORES DE RISCO

16.1. Fatores de Risco: O investimento em certificado de recebíveis do agronegócio envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, relacionados à Emissora, às Devedoras, aos Garantidores, às Garantias e aos próprios CRI. Portanto, antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos no Anexo X ao presente Termo de Securitização.

17. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Tratamento Tributário: Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável tributação aplicável aos CRI e aos Titulares dos CRI encontra-se sumarizada no Anexo IX a este Termo de Securitização, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste instrumento para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

18. PUBLICIDADE

18.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

18.1.1. Uma vez recebido o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, por meio do seu endereço eletrônico, os Titulares dos CRI.



18.1.2. Os editais de convocação das Assembleias Especiais serão divulgados na forma acima. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum, deverá ser realizada uma nova e única publicação.

18.1.3. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais.

18.1.4. O disposto nesta Cláusula 18.1 não inclui "atos e fatos relevantes" da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

19. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

19.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3, conforme §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

20. NOTIFICAÇÕES

20.1. Notificações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores, *internet* ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

Para a Securitizadora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,

Rua Professor Atílio Innocenti n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.538-001

A/C: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: 11-3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

H.COMM COR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.534-004

A/C: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: fiduciario@commcor.com.br

20.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.



21. ASSINATURA DIGITAL OU ELETRÔNICA

21.1. Assinatura Digital ou Eletrônica: As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Securitização por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que deste Termo de Securitização será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Securitização, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como Clicksign e DocuSign, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste Termo de Securitização e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. 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 imóveis 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.

21.1.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Securitização, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

21.1.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Securitização e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

22. DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Sucessão: O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários)



cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, seus termos ou suas condições por prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

22.2. 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.

22.2.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

22.2.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

22.3. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

22.3.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

22.4. Indenização: Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar os Titulares dos CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente, hipótese na qual a indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora até 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

22.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido



nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

22.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

22.7. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de posição financeira referente ao Patrimônio Separado e aos Relatórios de Medição das Obras.

22.8. Operação Estruturada: As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

22.9. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

22.9.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas neste Termo de Securitização.

22.9.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que: (i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (ii) necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável); (iii) verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, contas bancárias, entre outros, desde que não haja qualquer prejuízo, custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; (vi) envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; (vii) for necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação; e/ou (viii) as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

22.9.3. As alterações referidas na Cláusula 22.9.2 acima, devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.



22.10. Anexos: Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável e, em caso de dúvidas entre este Termo de Securitização e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

22.11. Vigência: Este Termo de Securitização permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

22.12. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora se compromete a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

22.13. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

22.14. Emissora Indene: Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar as Devedoras, os Garantidores ou quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente, a qual ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora até 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

22.15. Título Executivo: Este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

22.16. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

22.17. Legislação Aplicável: Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

22.18. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único



competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas

São Paulo, 13 de abril de 2023.

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



(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragesima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

DocuSigned by:
Nathalia Machado Loureiro
Assinado por: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CPF: 104.993.467-93
Data/Hora da Assinatura: 13 de abril de 2023 | 18:29 BRT

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Nathalia Machado Loureiro

CPF n.º 104.993.467-93

Diretora

nathalia@canalsecuritizadora.com.br

DocuSigned by:
Eduardo Ippolito
Assinado por: EDUARDO IPPOLITO.02211117864
CPF: 022.111.178-64
Data/Hora da Assinatura: 13 de abril de 2023 | 17:56 BRT

H.COMMOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Eduardo Ippolito

CPF n.º 022.111.178-64

Diretor

eippolito@commcor.com.br

DocuSigned by:
Cesar Queiroz Botelho
Assinado por: CESAR QUEIROZ BOTELHO.33226420895
CPF: 332.264.208-95
Data/Hora da Assinatura: 13 de abril de 2023 | 17:53 BRT

Cesar Queiroz Botelho

CPF n.º 332.264.208-95

Procurador

cesarbotelho@commcor.com.br

Testemunhas:

DocuSigned by:
LEONARDO ALMEIDA MAGALHÃES
Assinado por: LEONARDO ALMEIDA MAGALHÃES.14194479718
CPF: 141.944.797-18
Data/Hora da Assinatura: 13 de abril de 2023 | 17:48 BRT

1.

Nome: Leonardo Almeida Magalhães

CPF: 141.944.797-18

leonardo.magalhaes@eqiasset.com.br

DocuSigned by:
Henrique Bretas de Noronha Junior
Assinado por: HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR.10841807744
CPF: 108.418.077-44
Data/Hora da Assinatura: 13 de abril de 2023 | 17:51 BRT

2.

Nome: Henrique Bretas de Noronha Junior

CPF: 108.418.077-44

henrique.noronha@eqiasset.com.br



ANEXO I

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I. APRESENTAÇÃO

1. Em atendimento ao inciso XII do artigo 22 da Lei 14.430 e ao inciso V do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, sem prejuízo de outras características previstas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e na Escritura de Emissão de CCI, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários, que compõem o Patrimônio Separado, conforme indicadas na tabela abaixo.
2. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação.

II. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N.º 001

- (i) Série: única.
- (ii) Tipo: integral.
- (iii) Emissora: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme qualificada no preâmbulo do Termo de Securitização.
- (iv) Instituição Custodiante: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização.
- (v) Devedora: **MS AVIVAH RESIDENCE CLUB EMPREENDIMENTOS LTDA.**, conforme qualificada na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização.
- (vi) Título: os Créditos Imobiliários, oriundos das notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias reais e fidejussória, em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da MS Avivah;
- (vii) Valor dos Créditos Imobiliários: R\$ 24.360.000,00 (vinte e quatro milhões, trezentos e sessenta mil reais).
- (viii) Garantias: a "Cédula de Crédito Imobiliário n.º 001" foi emitida sem garantias real ou fidejussória.
- (ix) Condições de Emissão:
 - (a) Prazo Total: 66 (sessenta e seis meses);



- (b) Atualização Monetária: o valor nominal unitário das Notas Comerciais da MS Avivah (ou seu saldo, conforme aplicável) será corrigido pelo IPCA, conforme detalhado no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais da MS Avivah;
- (c) Juros Remuneratórios: sobre o valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais da MS Avivah (ou seu saldo, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,00% (dez 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, conforme fórmula prevista no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais da MS Avivah;
- (d) Data de Vencimento Final: 11 de outubro de 2028;
- (e) Encargos Moratórios: (e.i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (e.ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago; e
- (f) Local de Pagamento: no que toca aos pagamentos dos valores devidos, pela MS Avivah à Securitizadora, na qualidade de única titular das Notas Comerciais da MS Avivah, estes serão realizados mediante transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pela regulamentação do BACEN para a Conta Centralizadora.

III. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N.º 002

- (i) Série: única.
- (ii) Tipo: integral.
- (iii) Emissora: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme qualificada no preâmbulo do Termo de Securitização.
- (iv) Instituição Custodiante: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização.
- (v) Devedora: **MS SMART PORTO BELO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, conforme qualificada na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização.
- (vi) Título: os Créditos Imobiliários, oriundos das notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias reais e fidejussória, em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da MS Porto Belo;
- (vii) Valor dos Créditos Imobiliários: R\$ 17.640.000,00 (dezesete milhões, seiscentos e quarenta mil reais).
- (viii) Garantias: a “*Cédula de Crédito Imobiliário n.º 002*” foi emitida sem garantias real ou fidejussória.



(ix) Condições de Emissão:

- (a) Prazo Total: 66 (sessenta e seis) meses;
- (b) Atualização Monetária: o valor nominal unitário das Notas Comerciais da MS Porto Belo (ou seu saldo, conforme aplicável) será corrigido pelo IPCA, conforme detalhado no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais da MS Porto Belo;
- (c) Juros Remuneratórios: sobre o valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais da MS Porto Belo (ou seu saldo, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,00% (dez 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, conforme fórmula prevista no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais da MS Porto Belo;
- (d) Data de Vencimento Final: 11 de outubro de 2028;
- (e) Encargos Moratórios: (e.i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (e.ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago; e
- (f) Local de Pagamento: no que toca aos pagamentos dos valores devidos, pela MS Porto Belo à Securitizadora, na qualidade de única titular das Notas Comerciais da MS Porto Belo, estes serão realizados mediante transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pela regulamentação do BACEN para a Conta Centralizadora.



ANEXO II

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

CRONOGRAMAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA

(os Cronogramas de Pagamento seguem nas próximas páginas)



ANEXO II

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI DA 1ª SÉRIE

PARCELA/ MESES	DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO (%)	JUROS
1	15/05/2023	0,0000%	Sim
2	15/06/2023	0,0000%	Sim
3	17/07/2023	0,0000%	Sim
4	15/08/2023	0,0000%	Sim
5	15/09/2023	0,0000%	Sim
6	16/10/2023	0,0000%	Sim
7	16/11/2023	0,0000%	Sim
8	15/12/2023	0,0000%	Sim
9	15/01/2024	0,0000%	Sim
10	15/02/2024	0,0000%	Sim
11	15/03/2024	0,0000%	Sim
12	15/04/2024	0,0000%	Sim
13	15/05/2024	0,0000%	Sim
14	17/06/2024	0,0000%	Sim
15	15/07/2024	0,0000%	Sim
16	15/08/2024	0,0000%	Sim
17	16/09/2024	0,0000%	Sim
18	15/10/2024	0,0000%	Sim
19	18/11/2024	0,0000%	Sim
20	16/12/2024	0,0000%	Sim
21	15/01/2025	0,0000%	Sim
22	17/02/2025	0,0000%	Sim
23	17/03/2025	0,0000%	Sim
24	15/04/2025	0,0000%	Sim
25	15/05/2025	0,0000%	Sim
26	16/06/2025	0,0000%	Sim
27	15/07/2025	0,0000%	Sim
28	15/08/2025	0,0000%	Sim
29	15/09/2025	0,0000%	Sim
30	15/10/2025	0,0000%	Sim
31	17/11/2025	0,0000%	Sim
32	15/12/2025	0,0000%	Sim
33	15/01/2026	0,0000%	Sim



34	18/02/2026	0,0000%	Sim
35	16/03/2026	0,0000%	Sim
36	15/04/2026	0,0000%	Sim
37	15/05/2026	0,0000%	Sim
38	15/06/2026	0,0000%	Sim
39	15/07/2026	0,0000%	Sim
40	17/08/2026	0,0000%	Sim
41	15/09/2026	0,0000%	Sim
42	15/10/2026	0,0000%	Sim
43	16/11/2026	0,0000%	Sim
44	15/12/2026	0,0000%	Sim
45	15/01/2027	0,0000%	Sim
46	15/02/2027	0,0000%	Sim
47	15/03/2027	0,0000%	Sim
48	15/04/2027	0,0000%	Sim
49	17/05/2027	0,0000%	Sim
50	15/06/2027	0,0000%	Sim
51	15/07/2027	0,0000%	Sim
52	16/08/2027	0,0000%	Sim
53	15/09/2027	0,0000%	Sim
54	15/10/2027	0,0000%	Sim
55	16/11/2027	0,0000%	Sim
56	15/12/2027	0,0000%	Sim
57	17/01/2028	0,0000%	Sim
58	15/02/2028	0,0000%	Sim
59	15/03/2028	0,0000%	Sim
60	17/04/2028	0,0000%	Sim
61	15/05/2028	0,0000%	Sim
62	16/06/2028	0,0000%	Sim
63	17/07/2028	0,0000%	Sim
64	15/08/2028	0,0000%	Sim
65	15/09/2028	0,0000%	Sim
66	16/10/2028	100,0000%	Sim



ANEXO II

(ao " Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. E MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda. ")

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI DA 2ª SÉRIE

PARCELA/ MESES	DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO (%)	JUROS
1	16/11/2023	0,0000%	Sim
2	15/12/2023	0,0000%	Sim
3	15/01/2024	0,0000%	Sim
4	15/02/2024	0,0000%	Sim
5	15/03/2024	0,0000%	Sim
6	15/04/2024	0,0000%	Sim
7	15/05/2024	0,0000%	Sim
8	17/06/2024	0,0000%	Sim
9	15/07/2024	0,0000%	Sim
10	15/08/2024	0,0000%	Sim
11	16/09/2024	0,0000%	Sim
12	15/10/2024	0,0000%	Sim
13	18/11/2024	0,0000%	Sim
14	16/12/2024	0,0000%	Sim
15	15/01/2025	0,0000%	Sim
16	17/02/2025	0,0000%	Sim
17	17/03/2025	0,0000%	Sim
18	15/04/2025	0,0000%	Sim
19	15/05/2025	0,0000%	Sim
20	16/06/2025	0,0000%	Sim
21	15/07/2025	0,0000%	Sim
22	15/08/2025	0,0000%	Sim
23	15/09/2025	0,0000%	Sim
24	15/10/2025	0,0000%	Sim
25	17/11/2025	0,0000%	Sim
26	15/12/2025	0,0000%	Sim
27	15/01/2026	0,0000%	Sim
28	18/02/2026	0,0000%	Sim
29	16/03/2026	0,0000%	Sim
30	15/04/2026	0,0000%	Sim
31	15/05/2026	0,0000%	Sim
32	15/06/2026	0,0000%	Sim
33	15/07/2026	0,0000%	Sim



34	17/08/2026	0,0000%	Sim
35	15/09/2026	0,0000%	Sim
36	15/10/2026	0,0000%	Sim
37	16/11/2026	0,0000%	Sim
38	15/12/2026	0,0000%	Sim
39	15/01/2027	0,0000%	Sim
40	15/02/2027	0,0000%	Sim
41	15/03/2027	0,0000%	Sim
42	15/04/2027	0,0000%	Sim
43	17/05/2027	0,0000%	Sim
44	15/06/2027	0,0000%	Sim
45	15/07/2027	0,0000%	Sim
46	16/08/2027	0,0000%	Sim
47	15/09/2027	0,0000%	Sim
48	15/10/2027	0,0000%	Sim
49	16/11/2027	0,0000%	Sim
50	15/12/2027	0,0000%	Sim
51	17/01/2028	0,0000%	Sim
52	15/02/2028	0,0000%	Sim
53	15/03/2028	0,0000%	Sim
54	17/04/2028	0,0000%	Sim
55	15/05/2028	0,0000%	Sim
56	16/06/2028	0,0000%	Sim
57	17/07/2028	0,0000%	Sim
58	15/08/2028	0,0000%	Sim
59	15/09/2028	0,0000%	Sim
60	16/10/2028	100,0000%	Sim



ANEXO II

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragesima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI DA 3ª SÉRIE

PARCELA/ MESES	DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO (%)	JUROS
1	15/05/2024	0,0000%	Sim
2	17/06/2024	0,0000%	Sim
3	15/07/2024	0,0000%	Sim
4	15/08/2024	0,0000%	Sim
5	16/09/2024	0,0000%	Sim
6	15/10/2024	0,0000%	Sim
7	18/11/2024	0,0000%	Sim
8	16/12/2024	0,0000%	Sim
9	15/01/2025	0,0000%	Sim
10	17/02/2025	0,0000%	Sim
11	17/03/2025	0,0000%	Sim
12	15/04/2025	0,0000%	Sim
13	15/05/2025	0,0000%	Sim
14	16/06/2025	0,0000%	Sim
15	15/07/2025	0,0000%	Sim
16	15/08/2025	0,0000%	Sim
17	15/09/2025	0,0000%	Sim
18	15/10/2025	0,0000%	Sim
19	17/11/2025	0,0000%	Sim
20	15/12/2025	0,0000%	Sim
21	15/01/2026	0,0000%	Sim
22	18/02/2026	0,0000%	Sim
23	16/03/2026	0,0000%	Sim
24	15/04/2026	0,0000%	Sim
25	15/05/2026	0,0000%	Sim
26	15/06/2026	0,0000%	Sim
27	15/07/2026	0,0000%	Sim
28	17/08/2026	0,0000%	Sim
29	15/09/2026	0,0000%	Sim
30	15/10/2026	0,0000%	Sim
31	16/11/2026	0,0000%	Sim
32	15/12/2026	0,0000%	Sim
33	15/01/2027	0,0000%	Sim



34	15/02/2027	0,0000%	Sim
35	15/03/2027	0,0000%	Sim
36	15/04/2027	0,0000%	Sim
37	17/05/2027	0,0000%	Sim
38	15/06/2027	0,0000%	Sim
39	15/07/2027	0,0000%	Sim
40	16/08/2027	0,0000%	Sim
41	15/09/2027	0,0000%	Sim
42	15/10/2027	0,0000%	Sim
43	16/11/2027	0,0000%	Sim
44	15/12/2027	0,0000%	Sim
45	17/01/2028	0,0000%	Sim
46	15/02/2028	0,0000%	Sim
47	15/03/2028	0,0000%	Sim
48	17/04/2028	0,0000%	Sim
49	15/05/2028	0,0000%	Sim
50	16/06/2028	0,0000%	Sim
51	17/07/2028	0,0000%	Sim
52	15/08/2028	0,0000%	Sim
53	15/09/2028	0,0000%	Sim
54	16/10/2028	100,0000%	Sim



ANEXO III

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

"DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria S1, sob o n.º 94, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Prof. Atílio Innocenti n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), neste ato por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, das 1ª, 2ª e 3ª séries, de sua 44ª (quadragésima quarta) emissão ("**CRI**"), os quais serão objeto de oferta pública, sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, para fins de atendimento ao disposto no inciso VIII do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;
- (ii) nos termos do artigo 25 da Lei 14.430 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, instituiu o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado;
- (iii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização; e
- (iv) o registro de companhia securitizadora, sob o n.º 94, categoria S1, está atualizado na CVM.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

*As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.", celebrado entre a Securitizadora e a **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos*



CRI ("Termo de Securitização"), do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de abril de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora"



ANEXO IV

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadrágésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

CRONOGRAMAS DAS OBRAS

(os Cronogramas de Obras seguem nas próximas páginas)



ANEXO IV

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

CRONOGRAMAS FÍSICO-FINANCEIRO DA OBRA DO MS AVIVAH RESIDENCE

	31/10/2021	30/11/2021	31/12/2021	31/01/2022	28/02/2022	31/03/2022	30/04/2022	31/05/2022	30/06/2022	31/07/2022	31/08/2022	30/09/2022	
Total (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	
R\$ 24.192.726,17	R\$ 42.854,39	R\$ 85.792,02	R\$ 39.050,70	R\$ 142.902,44	R\$ 160.332,21	R\$ 221.608,39	R\$ 162.298,34	R\$ 453.260,97	R\$ 526.249,17	R\$ 403.338,37	R\$ 227.837,93	R\$ 279.907,55	
	0,18%	0,35%	0,16%	0,59%	0,66%	0,92%	0,67%	1,87%	2,18%	1,67%	0,94%	1,16%	
	31/10/2022	30/11/2022	31/12/2022	31/01/2023	28/02/2023	31/03/2023	30/04/2023	31/05/2023	30/06/2023	31/07/2023	31/08/2023	30/09/2023	31/10/2023
Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)
R\$ 343.151,39	R\$ 104.587,32	R\$ 191.361,32	R\$ 244.708,92	R\$ 36.061,76	R\$ 173.042,28	R\$ 863.703,59	R\$ 946.644,51	R\$ 924.472,59	R\$ 994.156,29	R\$ 1.139.825,80	R\$ 976.266,64	R\$ 855.377,76	
	1,42%	0,43%	0,79%	1,01%	0,15%	0,72%	3,57%	3,91%	3,82%	4,11%	4,71%	4,04%	3,54%
	30/11/2023	31/12/2023	31/01/2024	29/02/2024	31/03/2024	30/04/2024	31/05/2024	30/06/2024	31/07/2024	31/08/2024	30/09/2024	31/10/2024	30/11/2024
Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)
R\$ 758.008,09	R\$ 606.461,96	R\$ 646.898,10	R\$ 612.295,75	R\$ 673.335,09	R\$ 1.015.223,85	R\$ 728.377,21	R\$ 597.978,60	R\$ 1.422.757,10	R\$ 2.185.620,69	R\$ 1.097.651,46	R\$ 1.566.901,53	R\$ 1.009.154,02	
	3,13%	2,51%	2,67%	2,53%	2,78%	4,20%	3,01%	2,47%	5,88%	9,03%	4,54%	6,48%	4,17%
	31/12/2024	31/01/2025	28/02/2025	31/03/2025	30/04/2025	31/05/2025	30/06/2025	31/07/2025	31/08/2025	30/09/2025	31/10/2025	30/11/2025	
Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	
R\$ 461.120,40	R\$ 272.149,65												
	1,91%	1,12%											



ANEXO IV

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

CRONOGRAMAS FÍSICO-FINANCEIRO DA OBRA DO MS SMART PORTO BELO

	31/10/2021	30/11/2021	31/12/2021	31/01/2022	28/02/2022	31/03/2022	30/04/2022	31/05/2022	30/06/2022	31/07/2022	31/08/2022	30/09/2022	
Total (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	
R\$ 19.292.152,58	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 33.416,67	R\$ 43.333,33	R\$ 29.737,54	R\$ 115.673,58	R\$ 464.049,76	
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,17%	0,22%	0,15%	0,60%	2,41%	
	31/10/2022	30/11/2022	31/12/2022	31/01/2023	28/02/2023	31/03/2023	30/04/2023	31/05/2023	30/06/2023	31/07/2023	31/08/2023	30/09/2023	31/10/2023
Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)
R\$ 93.977,49	R\$ 85.546,95	R\$ 21.541,68	R\$ 34.629,63	R\$ 31.481,48	R\$ 126.729,78	R\$ 189.831,10	R\$ 1.219.752,65	R\$ 1.162.224,78	R\$ 1.243.958,19	R\$ 787.332,50	R\$ 621.986,19	R\$ 574.844,58	
	0,49%	0,44%	0,11%	0,18%	0,16%	0,66%	0,98%	6,32%	6,02%	6,45%	4,08%	3,22%	2,98%
	30/11/2023	31/12/2023	31/01/2024	29/02/2024	31/03/2024	30/04/2024	31/05/2024	30/06/2024	31/07/2024	31/08/2024	30/09/2024	31/10/2024	30/11/2024
Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)
R\$ 497.646,58	R\$ 384.295,98	R\$ 602.212,72	R\$ 576.612,79	R\$ 550.287,16	R\$ 603.412,19	R\$ 396.423,12	R\$ 551.552,34	R\$ 663.548,08	R\$ 491.629,90	R\$ 356.416,11	R\$ 474.653,76	R\$ 515.730,95	
	2,58%	1,99%	3,12%	2,99%	2,85%	3,13%	2,05%	2,86%	3,44%	2,55%	1,85%	2,46%	2,67%
	31/12/2024	31/01/2025	28/02/2025	31/03/2025	30/04/2025	31/05/2025	30/06/2025	31/07/2025	31/08/2025	30/09/2025	31/10/2025	30/11/2025	
Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	Previsto (R\$)	
R\$ 634.808,50	R\$ 785.207,39	R\$ 896.758,93	R\$ 843.063,48	R\$ 866.352,28	R\$ 475.593,49	R\$ 366.987,19	R\$ 700.160,92	R\$ 87.136,22	R\$ 91.615,02	R\$ -	R\$ -		
	3,29%	4,07%	4,65%	4,37%	4,49%	2,47%	1,90%	3,63%	0,45%	0,47%	0,00%	0,00%	



Anexo V

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragesima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

"[local], [dia]/[mês]/[ano]

À

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

[Rua Joaquim Floriano n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142

Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP]

[(encaminhado por e-mail para [=])]

Período: [dia]/[mês]/[ano] até [dia]/[mês]/[ano]

[**MS AVIVAH RESIDENCE CLUB EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança n.º 250, sala 8, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.437.255/0001-63, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Devedora**"), no âmbito da sua 1ª emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada ("**Notas Comerciais**"), nos termos do quanto se encontra disposto no "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Reais e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda.*" ("**Instrumento de Emissão**"), vem, pela presente, atestar que o volume total de recursos, obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais, utilizados durante o período acima referido, corresponde a R\$ [=] ([=] reais), o qual foi utilizado observada a destinação de recursos prevista no Instrumento de Emissão, conforme abaixo detalhado:]

OU

[**MS SMART PORTO BELO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda



Bela Aliança n.º 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ sob o n.º 37.730.341/0001-22, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Devedora**"), no âmbito da sua 1ª emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada ("**Notas Comerciais**"), nos termos do quanto se encontra disposto no "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Reais e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.*" ("**Instrumento de Emissão**"), vem, pela presente, atestar que o volume total de recursos, obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais, utilizados durante o período acima referido, corresponde a R\$ [=] ([=] reais), o qual foi utilizado observada a destinação de recursos prevista no Instrumento de Emissão, conforme abaixo detalhado:]

Denominação dos Empreendimentos Imobiliários	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto:	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre									[=] %
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data									R\$ [=]
Valor líquido da Oferta descontadas retenções previstas na oferta									R\$ [=]
Saldo a destinar									R\$ [=]
Valor Total da Oferta									R\$ [=]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

[MS AVIVAH RESIDENCE CLUB EMPREENDIMENTOS LTDA./MS SMART PORTO BELO EMPREENDIMENTOS LTDA.]

[assinaturas]"



ANEXO VI

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

"DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante:

- (i) do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.*" celebrado, em 12 de abril de 2023, entre: (a) **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria S1, sob o n.º 94, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Prof. Atílio Innocenti n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, na qualidade de companhia securitizadora dos certificados de recebíveis imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª séries da sua 44ª (quadragésima quarta) emissão ("**CRI**"); e: (b) **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.788.147/0001-50 ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");
- (ii) do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Emitida sob a Forma Escritural*", por meio do qual a Securitizadora emitiu as CCI ("**Escritura de Emissão de CCI**"); e
- (iii) das CCI.

DECLARA à Securitizadora que

- (i) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia: (a) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, do Termo de Securitização; (b) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) em cumprimento do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, o Termo de Securitização encontra-se devidamente registrado na Instituição Custodiante; e



(iii) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante as via original de eventuais documentos comprobatórios adicionais que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [=] de abril de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante"



ANEXO VII

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

MODELO DE DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO REGISTRADO NA CVM DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

"DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO REGISTRADO NA CVM DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O agente fiduciário a seguir identificado:

H.COMMOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.788.147/0001-50 ("**Agente Fiduciário**"), representado, neste ato, por: (i) **EDUARDO IPPOLITO**, inscrito no CPF sob o n.º 022.111.178-64, na qualidade de diretor estatutário; e (ii) **CESAR QUEIROZ BOTELHO**, inscrito no CPF sob o n.º 332.264.208-95, na qualidade de procurador.

No âmbito da oferta pública sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: certificados de recebíveis imobiliários

Quantidade dos CRI: 42.000 (quarenta e dois mil)

Número da Emissão: 44ª (quadragésima quarta)

Número de Séries: 3 (três)

Número das Classes: Não aplicável

Emissora: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** companhia securitizadora, registrada na CVM, na categoria S1, sob o n.º 94, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Prof. Atílio Innocenti n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("**Emissora**").

Forma: Nominativa e escritural

DECLARA, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário representante dos titulares de certificados de recebíveis do agronegócio acima indicada, e se compromete a comunicar formal e imediatamente à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

*As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda." celebrado, em 13 de abril 2023, entre: (i) a Emissora; e: (ii) o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**"), do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.*



São Paulo, [=] de abril de 2023.

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário"



ANEXO VIII

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

RELAÇÃO DAS EMISSÕES ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E A EMISSORA

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta (ou prestou) serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora:

TIPO	CÓDIGO IF	VALOR	QUANTIDADE	REMUNERAÇÃO	EMIÇÃO	SÉRIE	DATA DE EMISSÃO	VENCIMENTO	APELIDO	INADIMPLEMENTO NO PERÍODO
CRI	22C1024589	30.000.000,00	30.000	DI + 4,25%	1	1	14/03/2022	16/03/2027	CRI Arquiplan	N/A
CRI	22F0930417	13.442.000,00	13.442	IPCA + 9%	4	1	20/06/2022	15/05/2032	CRI Amigão	N/A
CRA	CRA0220073L	33.500.000,00	33.500	DI + 4,80% / 6,50% / 15,00%	5	1,2,3	22/06/2022	05/05/2028	CRA Ponto Rural	N/A
CRI	22H1333201	19.500.000,00	19.500	IPCA + 15,39%	8	1	17/08/2022	20/08/2026	CRI Oxe	N/A
CRI	22I1049939	57.700.000,00	57.700	IPCA + 12,68%	10	1 e 2	16/09/2022	20/09/2029	CRI Hospital Casa	N/A
CRI	22K1448235	10.500.000,00	10.500	IPCA + 13,5%	20	1	23/11/2022	20/03/2031	CRI Miríade	N/A
CRI	22L1414297	67.000.000,00	67.000	DI + 13,65%	22	1	21/12/2022	21/12/2027	CRI De Santi	N/A
CRA	CRA02200EO0	100.000.000,00	100.000	DI + 5% / 9%	23	Até 6	21/12/2022	25/11/2027	CRA Índigo	N/A
CRI	22L1668403	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68%	25	1	23/12/2023	20/12/2027	CRI Vitória Tower	N/A
CRI	23B1476702	81.927.000,00	81.927	IPCA + 11%	36	1 e 2	27/02/2023	16/02/2033	CRI Socicam	N/A
CRI	23C0315384	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,5% / 11,5%	38	1 e 2	10/03/2023	22/02/2038	CRI San Gerardo	N/A
CRA	CRA0230040I	16.000.000,00	16.000	IPCA + 11% / 16%	39	1 e 2	10/03/2023	15/03/2033	CRA Marcos Valle	N/A
CRA	CRA023005K1	115.000.000,00	115.000	DI + 4,00%	40	1	22/03/2023	25/03/2030	CRA Bandeirantes	N/A



ANEXO IX

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

As palavras e as expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, parte integrante, complementar e indissociável.

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos, diretos e indiretos, mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que incidirá enquanto Titulares dos CRI:

1. IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e aos ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento), dependendo do prazo dos investimentos.

As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de:

- (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos;
- (ii) 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias corridos até 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;
- (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias corridos; e
- (iv) 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias corridos (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981).

Os referidos prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, sociedade de previdência privada, sociedade de capitalização, sociedade corretora de títulos, sociedade de valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.



Os investidores, quando pessoas físicas, estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

Os investidores, quando pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (inciso II do artigo 76 da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981).

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

- (i) as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; e
- (ii) a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (§10 do artigo 28 da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do §1º do artigo 16-A da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, a isenção não abrange as aplicações financeiras, as quais estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo.

As aplicações de fundos de investimento imobiliário em certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (inciso I do artigo 77 da Lei 8.981 e artigo 5º da Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004, conforme em vigor). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, geralmente e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRRJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados



no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores estrangeiros cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória n.º 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida:

- (i) aquele que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014, conforme em vigor; e
- (ii) aquele 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.

A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

Com relação aos investidores estrangeiros (Resolução CMN 4.373), estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos:

- (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e
- (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei 8.981).

Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de:

- (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e
- (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros (Resolução CMN 4.373), sobre rendimentos proporcionados por certificados de recebíveis imobiliários, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber (artigo 1º e § 1º-B, da Lei 12.431):



- (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada;
- (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos, na data de sua emissão (fórmula a ser definida pelo CMN);
- (iii) vedação à recompra de certificados de recebíveis imobiliários pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do CMN);
- (iv) vedação à liquidação antecipada dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do CMN);
- (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador;
- (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias corridos;
- (vii) comprovação de que os certificados de recebíveis imobiliários estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo BACEN ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência;
- (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo CMN); e
- (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública.

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em certificados de recebíveis imobiliários e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias corridos após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias corridos se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil, nos termos do: (i) artigo 29, §1º, da Medida



Provisória 2.158-35; (ii) artigo 16, §2º, da Medida Provisória 2.189-49; (iii) artigo 24 da Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor; (iv) artigo 8º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor; (v) artigo 1º da Lei 12.431; e (vi) artigo 17 da Lei 12.844).

Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, "caput" e §1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da IN RFB 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987, conforme em vigor, e artigo 65, §8º, da Lei 8.981).

No caso de certificados de recebíveis imobiliários relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo Federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas:

- (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e
- (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º da Lei 12.431 e artigo 17 da Lei 12.844).

Nos termos do §7º do artigo 2º da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da IN RFB 1.585).

2. IOF/TÍTULOS

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do inciso VI do §2º do artigo 32 do Decreto 6.306.

Porém, 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.

3. IOF/CÂMBIO

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, 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, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

4. PIS E COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não-circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor).

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril 2015, conforme em vigor, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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



ANEXO X

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. E MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

As palavras e as expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam aqui definidas terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, parte integrante, complementar e indissociável.

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras, aos Garantidores, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão.

O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

i) Política econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores 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 as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

ii) Efeitos da política anti-inflacionária

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

iii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez das Devedoras.

iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica

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 a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive das Devedoras.



Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

vi) Efeitos de Pandemia

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelas Devedoras, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento n.º 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal n.º 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto n.º 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*Internacional Health Regulation* emitido por *World Health Organization*).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

i) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. 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 no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

i) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

i) Emissora dependente de registro de securitizadora, na categoria S1

A Emissora possui registro de securitizadora S1 perante a CVM. A sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

ii) Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta



de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

iii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

iv) Ações judiciais

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

i) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

ii) A capacidade de a Emissora honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo



Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Instrumentos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

iii) 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 liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

iv) Riscos financeiros

Há três 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; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

v) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total da Operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

vi) 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 através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.



vii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

viii) Risco em função da dispensa de registro

A Oferta, distribuída sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de análise prévia pela CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

ix) Baixa liquidez no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

x) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleias Especiais

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

FATORES RELATIVOS ÀS DEVEDORAS, AOS AVALISTAS E AOS GARANTIDORES

i) Capacidade creditícia e operacional das Devedoras

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Devedoras. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

ii) Autorizações e licenças

As Devedoras são obrigadas a obter licenças específicas para o desenvolvimento das suas atividades



emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pelas Devedoras, o que poderá impactar a capacidade de as Devedoras honrarem com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

iii) Penalidades ambientais

As penalidades administrativas e judiciais, incluindo criminais, impostas contra aqueles que violam a legislação ambiental são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Assim, por exemplo, quando as Devedoras contratam terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, as Devedoras não estão isentas de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados, conforme aplicável. Em adição, as Devedoras podem ser consideradas responsáveis por todas e quaisquer consequências provenientes de contaminação do solo, da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou de outros danos ambientais. Note-se, ainda, que a violação a normas ambientais pode implicar sanções não só às Devedoras, como também a pessoas naturais envolvidas na respectiva atividade. Por todo o exposto, a violação a normas ambientais e a imposição de penalidades podem afetar a capacidade de as Devedoras cumprirem suas obrigações em geral e, em particular, os Instrumentos de Emissão, com prejuízos para os Titulares dos CRI.

Por fim, os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios das Devedoras, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Securitizadora de pagar os Titulares dos CRI.

iv) Risco de concentração

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras, nos termos dos Instrumentos de Emissão. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a eles aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos valores devidos no âmbito dos Instrumentos de Emissão. Não há garantia de que as Devedoras terão recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Instrumentos de Emissão. Sendo assim, caso as Devedoras e os Garantidores não cumpram com suas obrigações, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

v) A capacidade das Devedoras e dos Garantidores de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade das Devedoras e dos Garantidores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão



de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelas Devedoras e pelos Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e de toda e qualquer obrigação pecuniária e não pecuniária que fazem parte da Emissão.

vi) Perda de pessoal importante

As Devedoras e os Garantidores dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes.

vii) A honra do Aval pelos Avalistas pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Avalistas em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre o Aval outorgado nos Instrumentos de Emissão pode afetar a capacidade de os Avalistas honrarem suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito dos Instrumentos de Emissão.

viii) Risco relacionado aos Avalistas PF

Na hipótese de eventual falecimento dos Avalistas PF, a execução da garantia fidejussória prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. De modo que não há como assegurar que o Aval prestado, quando executado, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

i) Risco de não constituição das Garantias.

Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis na medida em que os respectivos instrumentos contratuais que as formalizam não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos contratuais e, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia.

Ademais, especificamente no que toca à Cessão Fiduciária, a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária ocorrerá após a liberação da garantia fiduciária constituída sobre os Direitos Creditórios para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelas Devedoras em operação financeira no mercado de capitais previamente à Emissão.

Caso referidos Direitos Creditórios não sejam devidamente desonerados, tal fato pode impactar negativamente a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária e, conseqüentemente, a devida constituição e excussão da referida garantia.



ii) Reforço ou substituição das Garantias.

Nos termos dos contratos que formalizam as Garantias, na hipótese delas deteriorarem-se ou diminuírem de valor por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornarem-se inábeis ou impróprias para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Devedoras e os Garantidores deverão substituir ou reforçar as Garantias, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos contratos que formalizam as Garantias.

iii) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada 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 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, 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.

iv) Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.



ANEXO XI

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. E MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.")

MODELO DE RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

[=]

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante:

- (i) do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 44ª (Quadragésima Quarta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por MS Avivah Residence Club Empreendimentos Ltda. e MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.*" celebrado, em 12 de abril de 2023, entre: (a) **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria S1, sob o n.º 94, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Prof. Atílio Innocenti n.º 474, conjuntos 1.009 e 1.010, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, na qualidade de companhia securitizadora dos certificados de recebíveis imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª séries da sua 44ª (quadragésima quarta) emissão ("**CRI**"); e: (b) **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.788.147/0001-50 ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");
- (ii) do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Emitida sob a Forma Escritural*", por meio do qual a Securitizadora emitiu as CCI ("**Escritura de Emissão de CCI**"); e
- (iii) das CCI.

DECLARA à Securitizadora que

- (i) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia: (a) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, do Termo de Securitização; (b) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) em cumprimento do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, o Termo de Securitização encontra-se devidamente registrado na Instituição Custodiante; e
- (iii) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante as via original de eventuais documentos comprobatórios adicionais que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 13 de abril de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8A44FA1E228948B3AEF06EE8D2518B84

Status: Enviado

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI MS Avivah - Termo de Securitização (13.04.2023) (Signoff) V3.docx,...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 118

Assinaturas: 5

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Maria Victoria Oliveira

Assinatura guiada: Ativado

ALVORADA, 64, SALA 1 - CONJ. 44

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SÃO PAULO, BR-SP 04550-000

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

maria.oliveira@flha.com.br

Endereço IP: 177.92.86.26

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Maria Victoria Oliveira

Local: DocuSign

13 de abril de 2023 | 17:39

maria.oliveira@flha.com.br

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

Ana Beatriz Rodrigues de Brito

abb@vortx.com.br

Enviado: 13 de abril de 2023 | 17:44

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10 de abril de 2023 | 10:23

ID: 5bf3b5b1-1ee6-462d-9714-fb723e3babc4

Bruno Ivonez Borges Alexandre

Enviado: 13 de abril de 2023 | 17:44

bib@vortx.com.br

Procurador

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10 de abril de 2023 | 10:59

ID: 3febffc8-af51-47b2-805a-fd7b266de0a2

Cesar Queiroz Botelho

cesarbotelho@commcor.com.br

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card


Emissor da assinatura: AC Imprensa Oficial SP RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13 de abril de 2023 | 17:53

ID: b4061821-709c-4991-91d1-d81adb701f36

DocuSigned by:


C6969DFE816340C...

Enviado: 13 de abril de 2023 | 17:44

Visualizado: 13 de abril de 2023 | 17:53

Assinado: 13 de abril de 2023 | 17:53

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.90.11.20

Eduardo Ippolito

eippolito@commcor.com.br

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13 de abril de 2023 | 17:53

ID: 7bc73664-b48a-459a-b9ab-f0ca9283503d

DocuSigned by:


BC4CE9CA1A2E403...

Enviado: 13 de abril de 2023 | 17:44

Visualizado: 13 de abril de 2023 | 17:53

Assinado: 13 de abril de 2023 | 17:56

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.39.13.165

Eventos do signatário

Henrique Bretas de Noronha Junior
 henrique.noronha@eqiasset.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13 de abril de 2023 | 17:47

ID: 857296b1-c09d-43b7-b9f8-8d90274fb565

Assinatura

DocuSigned by:

 300027A39D05470...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.241.235.227

Registro de hora e data

Enviado: 13 de abril de 2023 | 17:44

Visualizado: 13 de abril de 2023 | 17:47

Assinado: 13 de abril de 2023 | 17:51

LEONARDO ALMEIDA MAGALHÃES

leonardo.magalhaes@eqiasset.com.br

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13 de abril de 2023 | 17:44

ID: 4812effb-129d-4f30-a781-1ccdda035395

DocuSigned by:

 E8040BE748BF4CC...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.241.235.227

Enviado: 13 de abril de 2023 | 17:44

Visualizado: 13 de abril de 2023 | 17:44

Assinado: 13 de abril de 2023 | 17:48

Nathalia Machado Loureiro

Nathalia@canalsecuritizadora.com.br

DIRETORA

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

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13 de abril de 2023 | 18:28

ID: 9d3b4440-c8ba-45fb-9095-25f6c8d462ef

DocuSigned by:

 FBBCE5C5C41B468...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.60.52.186

Enviado: 13 de abril de 2023 | 17:44

Visualizado: 13 de abril de 2023 | 18:28

Assinado: 13 de abril de 2023 | 18:29

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de resumo do envelope****Status****Carimbo de data/hora**

Envelope enviado

Com hash/criptografado

13 de abril de 2023 | 17:44

Entrega certificada

Segurança verificada

13 de abril de 2023 | 18:28

Assinatura concluída

Segurança verificada

13 de abril de 2023 | 18:29

Eventos de pagamento**Status****Carimbo de data/hora****Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

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

To contact us by email send messages to: contato@flha.com.br

To advise FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

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

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

To request paper copies from FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

To withdraw your consent with FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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