

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA  
1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO  
DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

20 de abril de 2023

## ÍNDICE

<b>CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES</b> .....	3
<b>CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b> .....	22
<b>CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO</b> .....	28
<b>CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI</b> .....	31
<b>CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI</b> .....	33
<b>CLÁUSULA SEXTA – ANTECIPAÇÃO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA</b> .....	37
<b>CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA</b> .....	46
<b>CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS</b> .....	48
<b>CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO</b> .....	52
<b>CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b> ..	59
<b>CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL</b> .....	60
<b>CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA– TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES</b> .....	72
<b>CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE</b> .....	75
<b>CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO</b> .....	76
<b>CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA– NOTIFICAÇÕES</b> .....	76
<b>CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS</b> .....	76
<b>CLAUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS</b> .....	81
<b>CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO</b> .....	83
<b>CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO</b> .....	83

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

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

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

**II. H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("**Agente Fiduciário**");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.* ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

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

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

"**Agente de Medição**": **MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada,

com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 17º andar, Sala 1.714, bairro Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.961.698/0001-70;

“Agente de Monitoramento”: A **HABIX GESTÃO DE NEGÓCIOS E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.656.124/0001-09;

“Agente Fiduciário”: A **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Imóveis” Significa, quando denominadas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis Syrah, a Alienação Fiduciária de Imóveis Fabergé e Première e a Alienação Fiduciária de Imóveis Almagah;

“Alienação Fiduciária de Imóveis Almagah”: A Devedora 01 constituirá, em garantia das Obrigações Garantidas 01, observado o disposto na Cláusula 7.2 abaixo, a alienação fiduciária do Empreendimento Almagah, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Almagah;

“Alienação Fiduciária de Imóveis Existente”: A alienação fiduciária constituída em garantia dos CRI Existentes, em regime de compartilhamento, nos termos do *“Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”*, celebrado em 04 de novembro de 2021, sobre (a) o Imóvel Fabergé, conforme R.15 da matrícula nº 222.206 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, (b) o Imóvel Première, conforme R.22 da matrícula nº 202.939 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo e (c) o Empreendimento Almagah, conforme R.10 da matrícula nº 320.690 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo;

“Alienação Fiduciária de Imóveis Fabergé e Première”: A Porte Engenharia constituirá, em garantia das Obrigações Garantidas, em regime de compartilhamento, a alienação fiduciária do Imóvel Fabergé e do Imóvel Première, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Fabergé e Première;

“Alienação Fiduciária de Imóveis Syrah”: A Devedora 02 constituirá, em garantia das Obrigações Garantidas 02, observado o disposto na Cláusula 7.2 abaixo, a alienação fiduciária do imóvel onde será desenvolvido o Empreendimento Syrah, de propriedade da Devedora 02, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Syrah;

- "Alienação Fiduciária de Quotas": Significa, quando denominadas em conjunto e indiscriminadamente, a Alienação Fiduciária Quotas Almagah e a Alienação Fiduciária Quotas Syrah;
- "Alienação Fiduciária de Quotas Almagah": Em garantia das Obrigações Garantidas, em regime de compartilhamento, a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora 01 e dos direitos econômicos delas decorrentes, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas Almagah;
- "Alienação Fiduciária de Quotas Existente": A alienação fiduciária constituída sobre as quotas de emissão da Devedora 02 e os direitos econômicos dela decorrentes em garantia dos CRI Existentes, em regime de compartilhamento, hoje vigente e eficaz nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Participação em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 06 de março de 2020, e posteriormente aditado;
- "Alienação Fiduciária de Quotas Syrah": Em garantia das Obrigações Garantidas, em regime de compartilhamento e sujeita à Condição Suspensiva Alienação Fiduciária de Quotas, será constituída a garantia de alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedora 02 e dos direitos econômicos delas decorrentes, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas Syrah;
- "ANBIMA": **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62;
- "Assembleia Especial de Investidores dos CRI": Assembleia Especial de Investidores dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
- "Auditor do Patrimônio Separado": Significa a **UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. João Cabral de Mello Neto, 850, bloco 3 - salas. 1301 a 1305, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.170.852/0001-77, ou qualquer outra auditoria contratada pela Emissora;
- "Agente de Liquidação": Significa a **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, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88;

<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>“B3”</u> :	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
<u>“CCI”</u>	Quando denominadas em conjunto e indiscriminadamente, a CCI 01 e a CCI 02;
<u>“CCI 01”</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários 01, relativos às Notas Comerciais 01;
<u>“CCI 02”</u> :	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários 02, relativos às Notas Comerciais 02;
<u>“Cessão Fiduciária”</u>	Significa, quando denominadas em conjunto e indiscriminadamente, a Cessão Fiduciária Almagah e a Cessão Fiduciária Syrah;
<u>“Cessão Fiduciária Almagah”</u> :	A Devedora 01 constituirá, em garantia das Obrigações Garantidas 01, observado o disposto na Cláusula 7.2 abaixo nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Almagah (conforme abaixo definido): <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sujeito à Condição Suspensiva Cessão Fiduciária 01, a cessão fiduciária dos Recebíveis Almagah (conforme abaixo definido);</li> <li>b) sujeito à Condição Suspensiva Cessão Fiduciária 02, a cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios Almagah (conforme abaixo definido);</li> <li>c) a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Recursos Conta Vinculada Almagah (conforme abaixo definido).</li> </ul>
<u>“Cessão Fiduciária 01”</u>	A cessão fiduciária constituída sobre, dentre outros, os

<u>Existente</u> ”:	Recebíveis Syrah e parte dos Recebíveis Almagah em garantia dos CRI Existentes, em regime de compartilhamento, hoje vigente e eficaz nos termos do <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 06 de março de 2020, e posteriormente aditado;
<u>”Cessão Fiduciária 02 Existente</u> ”:	A cessão fiduciária constituída sobre, dentre outros, os Direitos Creditórios Syrah e os Direitos Creditórios Almagah em garantia dos CRI Existentes, em regime de compartilhamento, hoje vigente e eficaz nos termos do <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios SCP em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 06 de março de 2020, e posteriormente aditado;
<u>”Cessão Fiduciária Syrah</u> ”:	A Devedora 02 constituirá, em garantia das Obrigações Garantidas 02, observado o disposto na Cláusula 7.2 abaixo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Syrah: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) sujeito à Condição Suspensiva Cessão Fiduciária 01, a promessa de cessão fiduciária dos Recebíveis Syrah;</li> <li>b) sujeito à Condição Suspensiva Cessão Fiduciária 02, a cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios Syrah; e</li> <li>c) a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Recursos Conta Vinculada Syrah;</li> </ul>
<u>”CETIP21</u> ”:	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>”CNPJ/MF</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>”Condições Precedentes Liberação</u> ”:	Significa o conjunto de verificações descrito na Cláusula 5.5.3 de cada Termo de Emissão, após cuja verificação, mensalmente, a Securitizadora procederá, ou não, à liberação de recursos dos Fundos de Obras às Devedoras no âmbito de cada emissão de Notas Comerciais;
<u>”Condições Precedentes Primeira Integralização</u> ”:	Significa o conjunto de verificações descrito na Cláusula 5.5.1 de cada Termo de Emissão, após cuja verificação, pela Securitizadora, ocorrerá a Primeira Integralização dos CRI;
<u>”Condições Precedentes Segunda Liberação</u> ”:	Significa o conjunto de verificações descrito na Cláusula 5.5.2 de cada Termo de Emissão, após cuja verificação, pela Securitizadora, ocorrerá a segunda liberação de recursos

retidos nos Fundos de Obras às Devedoras no âmbito de cada emissão de Notas Comerciais;

<u>“Condição Suspensiva Alienação Fiduciária de Quotas”</u> :	Significa o registro, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, de termo de liberação emitido pela Virgo Companhia de Securitização com relação à Alienação Fiduciária de Quotas Existente;
<u>“Condição Suspensiva Cessão Fiduciária 01”</u> :	Significa o registro, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, de termo de liberação emitido pela Virgo Companhia de Securitização com relação à Cessão Fiduciária 01 Existente;
<u>“Condição Suspensiva Cessão Fiduciária 02”</u> :	Significa o registro, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, de termo de liberação emitido pela Virgo Companhia de Securitização com relação à Cessão Fiduciária 02 Existente;
<u>“CPF/MF”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
<u>“Código Civil”</u> :	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
<u>“Código de Processo Civil”</u> :	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
<u>“Comunicado de Encerramento”</u> :	O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160;
<u>“Conta de Livre Movimentação 01”</u> :	A conta bancária nº 23916-9, Agência 8848, do Banco Itaú S/A - 341, de titularidade da Devedora 01;
<u>“Conta de Livre Movimentação 02”</u> :	A conta bancária nº 24299-9, Agência 8848, do Banco Itaú S/A - 341, de titularidade da Devedora 02;
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u> :	A conta corrente nº 44.137-1, agência 3100, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;
<u>“Conta Vinculada Almagah”</u> :	A conta bancária nº 08118765-0, agência 0001, mantida junto ao <b>Banco MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A - 274</b> , de titularidade da Devedora 01 de movimentação exclusiva da Emissora;
<u>“Conta Vinculada Syrah”</u> :	A conta bancária nº 08194933-1, agência 0001, mantida junto ao <b>Banco MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A - 274</b> , de titularidade da Devedora 02 de movimentação exclusiva da Emissora;



<u>"Contador do Patrimônio Separado":</u>	Significa a <b>CONTÁBIL GUARARAPES S/S LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nova Independência, 409-13, CEP 04570-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.756.191/0001-42, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Almagah":</u>	O " <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Porte Engenharia e a Emissora, substancialmente, nos termos do Anexo VII aos Termos de Emissão;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Fabergé e Première":</u>	O " <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Porte Engenharia e a Securitizadora, substancialmente, nos termos do Anexo VI aos Termos de Emissão;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Syrah":</u>	O " <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Devedora 02 e a Securitizadora, substancialmente, nos termos do Anexo V ao Termos de Emissão;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Almagah":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Porte Engenharia e Marco, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Devedora 01, na qualidade de interveniente anuente;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária Quotas Syrah":</u>	" <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado entre a Porte Engenharia e Marco, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Devedora 02, na qualidade de intervenientes anuentes;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária Almagah":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado, entre a Devedora 01, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária Syrah":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> ", a ser celebrado, entre a Devedora 02, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	O " <i>Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços, de</i>

*Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão Canal Companhia de Securitização”, a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e as Devedoras;*

- “Coordenador Líder”: A **BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, conj. 1.101, CEP 04.547-130, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92;
- “Créditos Cedidos Fiduciariamente”: Quando denominados em conjunto, são os Créditos Cedidos Fiduciariamente Almagah e os Créditos Cedidos Fiduciariamente Syrah;
- “Créditos Cedidos Fiduciariamente Almagah”: Quando denominados em conjunto, são os Recursos Conta Vinculada Almagah, os Recebíveis Almagah e os Direitos Creditórios Almagah;
- “Créditos Cedidos Fiduciariamente Syrah”: Quando denominados em conjunto, são os Recursos Conta Vinculada Syrah, os Recebíveis Syrah e os Direitos Creditórios Syrah;
- “Créditos Imobiliários”: Quando denominados em conjunto e indiscriminadamente, os Créditos Imobiliários 01 e os Créditos Imobiliários 02;
- “Créditos Imobiliários 01”: Significa a totalidade dos créditos decorrentes das Notas Comerciais 01 representados pela CCI 01, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora 01 do valor nominal unitário atualizado das referidas Notas Comerciais 01 acrescido da respectiva atualização monetária e remuneração, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras 01 por força das Notas Comerciais 01, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, aos quais a Securitizadora tem direito em razão de subscrever e integralizar a totalidade das Notas Comerciais 01;
- “Créditos Imobiliários 02”: Significa a totalidade dos créditos decorrentes das Notas Comerciais 02 representados pela CCI 02, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pelas Devedoras 02 do valor nominal unitário atualizado das referidas Notas Comerciais 02 acrescido da respectiva atualização monetária e remuneração, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras 02 por força das Notas Comerciais 02, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como,

encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, aos quais a Securitizadora tem direito em razão de subscrever e integralizar a totalidade das Notas Comerciais 02;

- “CRI”:  
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização;
- “CRI Existente I”:  
significa os certificados de recebíveis imobiliários da 79ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização;
- “CRI Existente II”:  
Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 85ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização;
- “CRI Existente III”:  
Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 406ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização;
- “CRI Existentes”:  
Significa, quando denominados em conjunto, o CRI Existente I, o CRI Existente II e o CRI Existente III;
- “CRI em Circulação”,  
para fins de quórum:  
Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores, ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, utilizado exclusivamente para fins de quórum;
- “Cronograma Indicativo”:  
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9. deste Termo de Securitização
- “CVM”:  
A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.507.878/0001-08;
- “Data de Aniversário”:  
Todo o dia 15 (quinze) de cada mês;
- “Data de Emissão”:  
20 de abril de 2023;
- “Data de Integralização”:  
Cada data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;

- "Data de Pagamento": Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
- "Data de Vencimento": 19 de abril de 2028;
- "Data de Verificação": Todo dia 15 (quinze) de cada mês, ou o Dia Útil imediatamente subsequente caso este não o seja;
- "Despesas Iniciais": As despesas iniciais (*flat*) da Operação de Securitização, conforme devidamente identificadas no Anexo IX a este Termo de Securitização;
- "Devedoras": Quando denominadas em conjunto e indiscriminadamente, a Devedora 1 e a Devedora 2;
- "Devedora 01": A **PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Antônio Camardo, 660, Sala 02, Tatuapé, CEP 03.309-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.584.231/0001-55, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.227.749.200;
- "Devedora 02": A **JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Antônio Camardo, 660, Sala 13, Tatuapé, CEP 03.309-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.189.699/0001-97, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.228.351.137;
- "Dia(s) Útil(eis)": Significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a quaisquer obrigações não pecuniárias previstas neste instrumento, qualquer dia que não seja feriado, seja municipal, estadual ou nacional, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo. 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;
- "Direitos Creditórios Almagah": Significa a totalidade dos direitos creditórios detidos pela Devedora 01 junto a determinados sócios, detentores de participação em sociedades em conta de participação, celebradas pela Devedora 01, na qualidade de sócia-ostensiva, para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Almagah, todos relacionados no Anexo I ao

	Contrato de Cessão Fiduciária Syrah;
<u>"Direitos Creditórios Syrah"</u> :	Significa a totalidade dos direitos creditórios detidos pela Devedora 02 junto a determinados sócios, detentores de participação em sociedades em conta de participação, celebradas pela Devedora 02, na qualidade de sócia-ostensiva, para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Syrah, todos relacionados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária Syrah;
<u>"Documentos da Operação"</u> :	Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) os Termos de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Cessão Fiduciária; (v) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) o Contrato de Medição (conforme definido nos Termos de Emissão); (viii) o Contrato de Monitoramento (conforme definido nos Termos de Emissão); (ix) os Contratos de Conta Vinculada (conforme definido nos Termos de Emissão); (x) este Termo de Securitização; (xi) o Contrato de Distribuição. Todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
<u>"Emissão"</u> :	A 1ª Série da 45ª (quadragésima quinta) Emissão de CRI da Emissora, correspondente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Direitos Creditórios devidos pelas Devedoras;
<u>"Emissora"</u> :	A <b>CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , acima qualificada;
<u>"Empreendimento Almagah"</u> :	Significa o empreendimento imobiliário <i>Condomínio Almagah 227</i> , que será desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 320.690 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, de propriedade da Devedora 01, conforme Av. 01-320.960;
<u>"Empreendimento Syrah"</u> :	Significa o empreendimento imobiliário que será desenvolvido na matrícula resultante da unificação das matrículas nº 129.606 e nº 129.607, ambas do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, de propriedade da Devedora 02;
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u> :	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma</i>

*Escritural*”, celebrado nesta data, pela Securitizadora e a Instituição Custodiante;

- “Escriturador das Notas Comerciais”: A **LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1184, cj. 91, CEP 04.548-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.361.690/0001-72;
- “Escriturador do CRI”: Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada acima ;
- “Fiadores”: Significa, quando denominados em conjunto, os Fiadores Notas Comerciais 01 e os Fiadores Notas Comerciais 02, conforme aplicável;
- “Fiadores Notas Comerciais 01”: Significa, quando denominados em conjunto, a Devedora 02, a **PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Antônio Camardo, nº 660, Tatuapé, CEP 03.309-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.233.935/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.203.799.592, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados (“Porte Engenharia” e, em conjunto com a Devedora 02, “Fiadores PJ 01”), **MARCO ANTÔNIO MELRO**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Sandra Gaspar Vasconcellos Melro**, abaixo qualificada, com endereço comercial no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Antônio Camardo, nº 660, Tatuapé, CEP 03.309-060, portador do RG nº 8.733.602-9 do IIRGD – SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 036.100.078-26 (“Marco”) e **SANDRA GASPAS VASCONCELLOS MELRO**, brasileira, empresária, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com **Marco Antônio Melro**, acima qualificado, com endereço comercial no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Antônio Camardo, nº 660, Tatuapé, CEP 03.309-060, portadora do RG nº 10.544.477-7 IIRGD – SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 037.802.238-56 (“Sandra”, em conjunto com Marco, “Fiadores PF”);
- “Fiadores Notas Comerciais 02”: Significa, quando denominados em conjunto, a Porte Engenharia, a Devedora 01 (“Fiadores PJ 02”) e os Fiadores PF;
- “Fiança”: A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito dos Termos de Emissão, segundo a qual se comprometeram como solidariamente coobrigados, renunciando ao benefício de

ordem, entre si e as Devedoras, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

- “Fundo de Despesas”:  
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4. deste Termo de Securitização;
- “Fundo de Liquidez”:  
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.3. deste Termo de Securitização;
- “Fundos de Obras”:  
Quando denominados em conjunto e indistintamente, o Fundo de Obras 01 e o Fundo de Obras 02;
- “Fundo de Obras 01”:  
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5. deste Termo de Securitização;
- “Fundo de Obras 02”:  
Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5. deste Termo de Securitização;
- “Garantias”:  
Em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Liquidez e os Fundos de Obras;
- “IPCA”  
Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “Imóveis Alienados Fiduciariamente”:  
Significa, quando denominados em conjunto, o Imóvel Fabergé, o Imóvel Première, o Empreendimento Syrah e o Empreendimento Almagah;
- “Imóveis Destinação Futura”:  
Os empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do Anexo III a este Termo de Securitização;
- “Imóvel Fabergé”:  
Significa o imóvel objeto da matrícula nº 222.206 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, de propriedade da Porte Engenharia;
- “Imóvel Première”:  
Significa o imóvel objeto da matrícula nº 202.939 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, de propriedade da Porte Engenharia;

<u>“Instituição Custodiante”</u> :	<b>A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima identificada;
<u>“Investidores Profissionais”</u> :	São os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
<u>“Investidores Qualificados”</u> :	São os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;
<u>“Investimentos Permitidos”</u> :	Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais e do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta Vinculada Almagah ou na Conta Vinculada Syrah, conforme o caso, poderão ser aplicados pela Securitizadora em certificados de depósito bancário ou em cotas de fundos de investimento referenciados ou fundos de investimento de renda fixa, emitidos e administrados, respectivamente, por instituições financeiras de primeira linha, com baixo risco de crédito, sendo seus rendimentos líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem sobre eles aplicados, ao passo que os recursos retidos nos Fundos de Obras e no Fundo de Liquidez poderão ser aplicados pela Securitizadora no Galápagos Iguana Fundo de Investimentos Renda Fixa Liquidez Top Crédito Privado, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 42.887.856/0001-70, organizado sob a forma de condomínio aberto, nos termos da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, e no Galápagos Albatroz Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.610.970/0001-72, sendo certo que a Securitizadora não será responsabilizada por eventuais atrasos decorridos de prazos e/ou limitações do fundo para resgate de valores devidos no âmbito dos Documentos da Operação;
<u>“Integralização”</u> :	Significará cada evento de aporte dos Titulares dos CRI para aquisição dos CRI e, por conseguinte, da Securitizadora, para aquisição das Notas Comerciais, não havendo limite para a quantidade de novas integralizações, sendo certo que cada uma poderá ocorrer desde que tenha sido verificado o cumprimento integral das Condições Precedentes Primeira Integralização, até o Valor Total da Emissão dos CRI, respeitados os valores totais de cada emissão de Notas Comerciais e o Prazo de Colocação;
<u>“JUCESP”</u> :	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Juros Remuneratórios”</u> ou <u>“Remuneração”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;



“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliário;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ” ou “ <u>Lei da Sociedade por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	Em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010 e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;
“ <u>Liberação</u> ”:	Significa cada evento de liberação à Emitente dos recursos que estiverem retidos na Conta do Patrimônio Separado como consequência dos eventos de Integralização, o que ocorrerá nos termos das Cláusulas 5.5.1 a 5.5.3 dos Termos de Emissão;
“ <u>MDA</u> ”:	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Notas Comerciais</u> ”:	Quando denominadas em conjunto e indiscriminadamente, as Notas Comerciais 01 e as Notas Comerciais 02;
“ <u>Notas Comerciais 01</u> ”:	São as notas comerciais, não conversíveis em ações, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora 01, que compreende 84.794 (oitenta e quatro mil e setecentos e noventa e quatro) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 84.794.000,00

(oitenta e quatro milhões e setecentos e noventa e quatro mil reais), nos termos e condições previstos no Termo de Emissão 01;

“Notas Comerciais 02”: São as notas comerciais, não conversíveis em ações, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora 02, que compreende 27.345 (vinte e sete mil e trezentos e quarenta e cinco) notas comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 27.345.000,00 (vinte e sete milhões e trezentos e quarenta e cinco mil reais), nos termos e condições previstos no Termo de Emissão 02;

“Obrigações Garantidas”: Quando denominadas em conjunto e indiscriminadamente, as Obrigações Garantidas 01 e as Obrigações Garantidas 02;

“Obrigações Garantidas 01”: É o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 01 e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora 01 e/ou pelos Fiadores Notas Comerciais 01 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita a, o pagamento integral das Notas Comerciais 01, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 01 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a respectiva Atualização Monetária, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 01, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 01 e dos demais Documentos da Operação;

“Obrigações Garantidas 02”: É o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 02 e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora 02 e/ou pelos Fiadores Notas Comerciais 02 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais

aditamentos, o que inclui, mas não se limita a, o pagamento integral das Notas Comerciais 02, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 02 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a respectiva Atualização Monetária, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 02, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 02 e dos demais Documentos da Operação;

- “Oferta”: Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160;
- “Ordem de Pagamentos”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.8 deste Termo de Securitização;
- “Patrimônio Separado”: O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pela Conta Vinculada Almagah, pela Conta Vinculada Syrah, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os

credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

“Prazo de Colocação”: O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados de seu início, a partir da data do registro dos CRI na B3 ou até a subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160;

“Preço de Integralização”: É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a Data de Integralização efetiva;

“Razão de Garantia” Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.6 deste Termo de Securitização;

“Recebíveis Almagah”: Significa os recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das unidades integrantes do Empreendimento Almagah, conforme formalizado por cada *Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra de Unidade Autônoma em Construção e Outros Pactos*, todos de titularidade da Devedora 01 e relacionados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária Almagah;

“Recebíveis Syrah”: Significa os direitos recebíveis os futuros decorrentes da comercialização das unidades que integrarão o Empreendimento Syrah, descrito no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária Syrah, sendo todos de titularidade da Devedora 02;

“Recursos Conta Vinculada Almagah”: Significa todos e quaisquer recursos que recebidos, mantidos e depositados na Conta Vinculada Almagah, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

“Recursos Conta Vinculada Syrah”: Significa todos e quaisquer recursos que recebidos, mantidos e depositados na Conta Vinculada Syrah, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou

em processo de compensação bancária;

- “Regime de Afetação”: O regime de afetação previsto na Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004;
- “Regime Fiduciário”: O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre a Conta Vinculada Almagah, a Conta Vinculada Syrah, a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;
- “Resolução CVM 17”: A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
- “Resolução CVM 30”: A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
- “Resolução CVM 60”: A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
- “Resolução CVM 81”: A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre as sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;
- “Resolução CVM 160”: A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
- “Termos de Emissão”: Quando denominados em conjunto e indiscriminadamente, o Termo de Emissão 01 e o Termo de Emissão 02;
- “Termo de Emissão 01”: O *“Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Quotas, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Porte Almagah 227 SPE Ltda.”*, celebrado nesta data entre a Devedora 01, na qualidade de emitente das Notas Comerciais 01, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais 01 e os Fiadores Notas Comerciais 01, na qualidade de garantidores;
- “Termo de Emissão 02”: O *“Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Quotas, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da João de Oliveira Torres Incorporações*

*SPE Ltda.*”, celebrado nesta data entre a Devedora 02, na qualidade de emitente das Notas Comerciais 02, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais 02 e os Fiadores Notas Comerciais 02, na qualidade de garantidores;

“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	Este “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.</i> ”;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os Investidores Profissionais, que tenham subscrito e integralizado os CRI, bem como eventuais Investidores Qualificados que eventualmente venham a adquirir os CRI mediante negociação no mercado secundário;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	O valor equivalente a 6 (seis) meses das despesas recorrentes da Operação de Securitização;
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Liquidez</u> ”:	O equivalente ao somatório do valor das 3 (três) parcelas imediata e subsequentemente vincendas de Juros Remuneratórios;
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	O valor de R\$ 112.139.000,00 (cento e doze milhões, cento e trinta e nove mil reais); e
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea “(e)”, deste Termo de Securitização.

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

## **CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Aprovação societária da Emissora: A Emissão foi aprovada, nos termos do estatuto social da Emissora e da legislação aplicável, de forma específica, conforme ata de reunião de diretoria ocorrida nesta data (“ARD da Emissora”), cuja ata será arquivada na JUCESP.

**2.2.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

**2.3. Créditos Imobiliários Vinculados:** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor equivalente ao Valor Total da Emissão das Notas Comerciais.

**2.3.1.** O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será: (a) registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430; e (b) o Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

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

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

- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

**2.7.** Emissão das CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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

**2.9.** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, as Devedoras obrigam-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

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

**2.11.** Destinação de Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais, serão integralmente destinados, pelas Devedoras, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à construção, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção dos empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do Anexo III a este Termo de Securitização ("Imóveis Destinação Futura"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo III deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

**2.11.1.** As Devedoras declararam, nos termos dos Termos de Emissão, que os Imóveis Destinação Futura receberam recursos oriundos de outras captações por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida das Devedoras e/ou de sociedade integrante de seu grupo econômico, conforme indicado no Anexo III a este Termo de Securitização. As Devedoras declararam,



também, que mencionados recursos não foram suficientes à conclusão das obras dos Imóveis Destinação Futura, em razão do que se faz necessária nova captação por meio da presente Emissão.

**2.11.2** Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, as Devedoras deverão enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em maio e novembro e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo III aos Termos de Emissão ("Relatório"), acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Imóveis Destinação Futura e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Imóveis Destinação Futura do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Devedoras deverão enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais.

**2.11.3.** Para fins deste Termo de Securitização entende-se como "Documentos de Destinação Futura": termos quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

**2.11.4.** Os recursos líquidos objeto da Destinação Futura aos Imóveis Destinação Futura serão utilizados diretamente pelas Devedoras ou pelas respectivas sociedades de propósito específico desenvolvedoras dos Imóveis Destinação Futura, que poderão receber tais recursos por qualquer meio que esteja de acordo com o regulamento contábil e seja reconhecido pela CVM, para que tais sociedades realizem o pagamento dos referidos custos relacionados a aquisição, construção, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção dos respectivos Imóveis Destinação Futura.

**2.11.5.** O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pelas Devedoras e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da Destinação Futura. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório,

INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

**2.11.6.** O Anexo III descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, a estimativa de despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras dos Imóveis Destinação Futura.

**2.11.7.** As Devedoras se comprometeram, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos Termos de Emissão, exclusivamente conforme esta Cláusula 2.9. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações das Devedoras quanto à Destinação Futura, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

**2.11.9.** As Devedoras se obrigam, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 2.9, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

**2.11.10. Cronograma.** As Devedoras estimam, nesta data, que a destinação ocorrerá conforme o Cronograma Indicativo, sendo que, caso necessário, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes dos Termos de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação das Devedoras de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que as Devedoras comprovem a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

**2.11.10.1** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação a cada um dos Imóveis Destinação Futura. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**2.11.10.2** Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos nesta Emissão, as Devedoras permanecerão

obrigadas a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos desta Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

**2.11.11. Procedimento de Verificação.** Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação Futura, as Devedoras deverão prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 2.9.1, na seguinte periodicidade prevista na referida cláusula.

**2.11.12.** Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Devedoras deverão entregar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura, às expensas do Patrimônio Separado.

**2.11.13.** A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Destinação Futura, estando tal verificação restrita ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

**2.11.14.** Adicionalmente, as Devedoras, desde já, autorizam a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pelas Devedoras por meio das Notas Comerciais, às expensas das Devedoras.

**2.11.15.** O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder à verificação da destinação de recursos oriundos das Notas Comerciais.

**2.11.16.** A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida neste Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI em relação à Destinação de Recursos deverão perdurar até a Data de Vencimento originalmente prevista neste Termo de Securitização ou efetiva destinação da totalidade dos recursos da Emissão pelas Devedoras.

**2.11.17.** Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude

ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

**2.11.18.** As Devedoras serão responsáveis pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pelas Devedoras em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização (conforme abaixo definido).

### **CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

- (a) Emissão:** 45ª;
- (b) Série:** Única;
- (c) Quantidade de CRI:** 112.139 (cento e doze mil, cento e trinta e nove) CRI;
- (d) Valor Total da Emissão:** R\$ 112.139.000,00 (cento e doze milhões, cento e trinta e nove mil reais);
- (e) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00, na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior (exclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (inclusive), pela variação do IPCA, aplicada mensalmente, calculado seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização (“Valor Nominal Unitário Atualizado”);
- (g) Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, seguindo a fórmula prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
- (h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** mensalmente, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(j) **Regime Fiduciário:** Sim;

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

(l) **Data de Emissão:** 20 de abril de 2023;

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

(n) **Prazo e Data de Vencimento CRI:** 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de abril de 2028;

(o) **Garantias:** Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: (i) a Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) a Cessão Fiduciária, (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) a Fiança, (v) o Fundo de Despesas, (vi) o Fundo de Liquidez, e (vii) os Fundos de Obras;

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

(q) **Carência:** conforme indicado no Anexo II;

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

(s) **Subordinação:** não há;

(t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 15 de maio de 2023;

(u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 17 de maio de 2023; e

(v) **Forma:** nominativa e escritural.

(w) **Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", de 02 de janeiro de 2023, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

- (i) **Categoria.** Os CRI são da categoria "Híbrido", tendo em vista a categoria dos Imóveis, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "c" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.
- (ii) **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pelas Devedoras.
- (iii) **Tipo de Segmento.** Os Imóveis enquadram-se no segmento "Outros", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "i" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.
- (iv) **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 02 de janeiro de 2023.

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

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

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

**3.4.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do "Código ANBIMA para Ofertas Públicas", em vigor desde 02 de janeiro de 2023 e das normas estabelecidas nas "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", de 02 de janeiro de 2023, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**3.4.1.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26 da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

**3.4.2.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, ou conforme vier a ser estabelecido em compromisso de investimento, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando

que:

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

**3.5. Início da Distribuição dos CRI:** O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação").

**3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI:** Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Distribuidora verifique o encerramento da Oferta, a Distribuidora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos modelos do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

**3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários:** Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(a)** a qualquer tempo por Investidores Profissionais; **(b)** por Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(c)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, conforme artigo 86, II, da Resolução CVM 160.

**3.8. Distribuição Parcial:** No âmbito da Oferta, não será admitida a distribuição parcial, de modo que, caso o Valor Total da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

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

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

**4.1. Subscrição dos CRI:** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

**4.2. Integralização dos CRI:** A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou bens e direitos, pelo Preço de Integralização, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição.

**4.2.1.** Os montantes decorrentes das Integralizações dos CRI serão utilizados para pagamento do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais às Devedoras, sendo certo que serão descontados e/ou retidos os seguintes valores, da primeira integralização que ocorrer no âmbito de cada emissão de Notas Comerciais:

- a) o valor necessário ao pagamento das Despesas Iniciais, conforme descrito no Anexo IX a este Termo de Securitização e no Anexo IV a cada Termo de Emissão;
- b) o parcela devida pela respectiva Devedora que é necessária à constituição do Fundo de Despesas, conforme estipulado no respectivo Termo de Emissão;
- c) o parcela devida pela respectiva Devedora que é necessária à constituição do Fundo de Liquidez, conforme estipulado no respectivo Termo de Emissão; e
- d) o montante remanescente da primeira integralização que ocorrer no âmbito de cada emissão de Notas Comerciais, após as retenções e/ou descontos acima descritos, será integralmente destinado ao Fundo de Obras 01 ou ao Fundo de Obras 02, conforme aplicável.

**4.2.2.** O Valor Mínimo do Fundo de Despesas e o Valor Mínimo do Fundo de Liquidez deverão ser recompostos por aporte direto das Devedoras, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

**4.3.** Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador do CRI com base nas informações prestadas pela B3, enquanto custodiadas eletronicamente na B3.

**4.4.** Liberação dos recursos: O Valor da Emissão, líquido das retenções e descontos indicados na Cláusula 5.5 de cada Termo de Emissão, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, será disponibilizado pela Securitizadora às Devedoras, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, nas datas e na medida em que os CRI forem integralizados, desde que cumpridas as condições suscitadas nas Cláusulas 4.4.1, 4.4.2 e 4.4.3 abaixo, conforme o caso, mediante transferência para a Conta do Patrimônio Separado.

**4.4.1.** Primeira Liberação do Fundo de Obras. Mediante o atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes Primeira Integralização, após as retenções e deduções descritas na Cláusula 4.2.1 acima e na Cláusula 5.4 dos Termos de Emissão, serão liberadas a cada uma das Devedoras, dos respectivos Fundo de Obras, as parcelas previstas na Cláusula 5.5.1 dos Termos de Emissão ("Primeira Liberação do Fundo de Obras").

**4.4.2.** Segunda Liberação dos Fundos de Obras. Mediante o atendimento integral



e cumulativo das Condições Precedentes Segunda Liberação, após a Primeira Liberação do Fundo de Obras, será liberada a cada uma das Devedoras, para a Conta Vinculada Almagah ou para a Conta Vinculada Syrah, conforme aplicável, as parcelas previstas na Cláusula 5.5.2 dos Termos de Emissão.

**4.4.3. Liberações Subsequentes dos Fundos de Obras.** Os demais recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado em decorrência da Integralização dos CRI e das Notas Comerciais, líquidos das retenções e descontos indicados na Cláusula 4.2.1 acima e na Cláusula 5.4 dos Termos de Emissão, deverão permanecer retidos nos respectivos Fundos de Obras e ser liberados à cada Devedora conforme previsto na Cláusula 5.5.3 dos Termos de Emissão, desde que comprovadas as Condições Precedentes Liberação.

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

**5.1. Juros Remuneratórios dos CRI:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (exclusive), conforme o caso, até data do efetivo pagamento (inclusive) ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"), de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

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

**Vna** = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[ (taxa + 1)^{\frac{DC}{360}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = 10% (dez inteiros por cento);

DC = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização, para o primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Aniversário, conforme Anexo I dos Termos de Emissão, para os demais Períodos de Capitalização, (exclusive) e a data de cálculo (inclusive), sendo "DC" um número inteiro.

**5.2. Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“Atualização Monetária”) a partir da primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (exclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (inclusive), pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculado de forma *pro rata temporis* por dias corridos (base 360), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculado da seguinte forma (“Atualização Monetária”):

$$Vna = Vne \times C$$

onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

onde:

**NI<sub>k</sub>** = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Aniversário em questão. Exemplificativamente, para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de maio, será utilizado o número índice referente ao mês de fevereiro de 2023, divulgado em março de 2023.

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

**dcp** = Número de dias corridos existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (exclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (inclusive), sendo “dcp” um número inteiro.

**dct** = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a Data de Aniversário subsequente (inclusive). Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário dos CRI, no dia 15 de maio de 2023, será considerado “dct” = 25 (vinte e cinco) dias.

*Sendo que:*

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste aos Termos de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (ii) para fins de cálculo, considera-se como Data de Aniversário, todo dia 15 de cada mês ("Data de Aniversário");
- (iii) os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (iv) a atualização monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre as Devedoras e a Securitizadora, ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado; e
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

**5.2.2.** Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pela variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) dias contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre as Devedoras e a Securitizadora.

**5.2.3.** Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado acima e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

**5.2.4.** Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, as Devedoras deverão resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na data de pagamento das Notas Comerciais estabelecidas no Anexo I a cada Termo de Emissão, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme cada Termo de Emissão, de forma *pro rata temporis*. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido seja divulgado anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível.

**5.3. Amortização Programada.** A amortização programada será realizada mensalmente, nas datas indicadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização. O cálculo da amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será calculada da seguinte forma ("Amortização Programada"):

$$A_{ai} = V_{na} \times T_{ai}$$

onde:

A<sub>ai</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

V<sub>na</sub> = conforme definido acima; e

T<sub>ai</sub> = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I dos Termos de Emissão.

**5.4. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento dos CRI, que não será prorrogada nos termos desta cláusula.

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

**5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos

necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI**

**6.1.** A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado Total") na hipótese **(i)** do pagamento antecipado das Notas Comerciais em razão do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos nos Termos de Emissão; **(ii)** indisponibilidade do o IPCA, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice, caso em que as Devedoras deverão resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado Total e cancelamento dos CRI; e/ou **(iii)** das Devedoras exercerem a prerrogativa de que lhes foi conferida no âmbito dos Termos de Emissão de resgatar antecipadamente as Notas Comerciais por meio da qual as Devedoras poderão, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de abril de 2024, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (a) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos deste Termo de Securitização; (b) Encargos Moratórios, se for o caso; e (c) prêmio equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo, que será aplicado sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme aplicável ("Prêmio"). ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

<b>Período</b>	<b>Prêmio</b>
A partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 20 de maio de 2024, até o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, até 20 de abril de 2025.	10,00% (dez por cento)
A partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 20 de maio de 2024, até o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, até 20 de abril de 2026.	7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento)
A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 20 de maio de 2024, até a	5,00% (cinco por cento)

Data de Vencimento (exclusive).	
---------------------------------	--

**6.1.1.** O Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado mediante aporte direto de recursos pelas Devedoras na Conta do Patrimônio Separado. Para realizar o Resgate Antecipado Facultativo, as Devedoras deverão enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para o Resgate Antecipado Facultativo, na qual deverá informar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total e pagamento à Securitizadora; (iii) o local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante às Devedoras para conhecimento da Securitizadora.

**6.1.1.1.** Caso alguma das Devedoras decida efetuar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, então, a outra deverá, também, realizar o mesmo procedimento em sua respectiva emissão.

**6.1.2.** A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, as Devedoras estarão obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

**6.1.3.** A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado Total dos CRI.

**6.1.4.** Os recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para o Resgate Antecipado Total dos CRI.

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

**6.1.6.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.2.** Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, com a consequente amortização antecipada dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória"), na hipótese de **(i)** conforme descrito na Cláusula 7.9 dos Termos de Emissão, seja constatado descumprimento da Razão de Garantia (conforme abaixo definido) e esta não seja recomposta mediante o Reforço de Garantia (conforme abaixo definido), se faça necessário aporte direto da respectiva Devedora na Conta do Patrimônio Separado destinado à Amortização Antecipada Compulsória, de modo a restabelecê-la; e/ou **(ii)** conforme descrito na Cláusula 6.4 dos Termos de Emissão, após o cumprimento dos itens "(a)" a "(f)" da Ordem de Pagamentos, sobejem, em determinada Data de Pagamento, recursos na Conta do Patrimônio Separado

("Excedente") e haja, retidos em algum dos Fundos de Obras, recursos em montante igual ou superior ao Custo Remanescente das Obras ou não haja, retidos no mencionado Fundo de Obras, recursos em montante igual ou superior ao respectivo Custo Remanescente das Obras, mas, após retenção adicional de parcela do Excedente no respectivo Fundo de Obras, o respectivo Custo Remanescente das Obras seja atingido e ainda haja recursos na Conta do Patrimônio Separado, ocasiões em que o Excedente ou, conforme o caso, os recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após a composição do Custo Remanescente das Obras mencionado com parcela do Excedente, serão direcionados integralmente à Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais; e/ou (iii) de as Devedoras exercerem a prerrogativa de que lhes foi conferida no âmbito dos Termos de Emissão de amortizar antecipadamente as Notas Comerciais por meio da qual as Devedoras poderão, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de abril de 2024, amortizar antecipadamente as Notas Comerciais ("Amortização Antecipada Facultativa"), mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (a) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos deste Termo de Securitização; (b) Encargos Moratórios, se for o caso; e (c) do Prêmio.

**6.2.1.** A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto de recursos pelas Devedoras na Conta do Patrimônio Separado. Para realizar a Amortização Antecipada Facultativa, as Devedoras deverão enviar uma notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para a Amortização Antecipada Facultativa, na qual deverá informar (i) o montante que pretende amortizar antecipadamente; (ii) a solicitação para que a Securitizadora realize os cálculos referentes ao Prêmio; (iii) a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total e pagamento à Securitizadora; (iv) o local de sua realização; e (v) qualquer outra informação relevante às Devedoras para conhecimento da Securitizadora.

**6.2.1.1.** Conforme disposto nos Termos de Emissão, caso alguma das Devedoras decida efetuar a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, então, a outra deverá, também, realizar o mesmo procedimento, na mesma proporção, em sua respectiva emissão.

**6.2.2.** A comunicação de Amortização Antecipada Facultativa será irrevogável e irretratável, e, mediante sua realização, as Devedoras estarão obrigadas a realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais nos termos informados, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

**6.2.3.** A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou do resgate antecipado compulsório total, conforme o caso.

**6.2.4.** Os recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para a Amortização Antecipada dos CRI.

**6.2.5.** Os valores pagos a título de amortização antecipada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

**6.2.6.** A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

**7.1.** Garantias: Em adição à constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Liquidez e dos Fundos de Obras, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.2 abaixo, serão constituídas as seguintes Garantias:

- a) A Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas;
- b) A Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- c) A Cessão Fiduciária, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária; e
- d) A Fiança, nos termos dos Termos de Emissão.

**7.2.** Regime de Afetação. O Empreendimento Almagah se encontra submetido ao Regime de Afetação, ao passo que o Empreendimento Syrah será submetido ao Regime de Afetação oportunamente. Portanto, os Imóveis Destinação Futura, bem como os direitos a eles vinculados constituem patrimônios de afetação segregados, os quais respondem apenas pelas obrigações a eles vinculadas.

**7.2.1.** Em razão do acima disposto, as Obrigações Garantidas 02 não se confundem com as Obrigações Garantidas 01 e, enquanto cada Regime de Afetação perdurar, as garantias sobre os ativos relacionadas aos respectivos Imóveis Destinação Futura somente poderão ser executadas/excutidas para satisfação das respectivas Obrigações Garantidas 01 ou das Obrigações Garantidas 02, conforme aplicável.

**7.2.2.** Contudo, uma vez extinto determinado Regime de Afetação, as garantias relacionadas ao respectivo Imóvel Destinação Futura passarão a garantir a integralidade das Obrigações Garantidas, podendo ser utilizados, pela Securitizadora, para o seu pagamento, indiscriminadamente.

**7.2.3.** Para fins de clareza, as garantias abrangidas por esta cláusula serão a Alienação Fiduciária de Imóveis Almagah, a Alienação Fiduciária de Imóveis Syrah, a Cessão Fiduciária Almagah e a Cessão Fiduciária Syrah.

**7.3.** Fundo de Liquidez: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem das Devedoras, exclusivamente com recursos da Integralização dos CRI, na Conta do



Patrimônio Separado, o Fundo de Liquidez, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

**7.3.1.** Caso o montante do Fundo de Liquidez fique, a qualquer tempo, até a quitação total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, o mesmo deverá ser recomposto nos termos da Cláusula 5.3.1 dos Termos de Emissão, por aporte direto de alguma das Devedoras, ou de ambas, na Conta do Patrimônio Separado, até o Valor Mínimo do Fundo de Liquidez.

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

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

**7.4.** Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem das Devedoras, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pelas Devedoras.

**7.4.1.** Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto nos termos da Cláusula 5.3.1 dos Termos de Emissão, por aporte direto de alguma das Devedoras, ou de ambas, na Conta do Patrimônio Separado, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

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

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

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

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

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

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

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

**7.5.** Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, nos termos da Cláusula 7.8 de cada Termo de Emissão, **(i)** por conta e ordem da Devedora 01, o Fundo de Obras 01, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Almagah e liberados à Devedora 01 nos termos da Cláusula 5.5 do Termo de Emissão 01 ("Fundo de Obras 01"); e **(ii)** por conta e ordem da Devedora 02, o Fundo de Obras 02, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Syrah e liberados à Devedora 02 nos termos da Cláusula 5.5 do Termo de Emissão 02 ("Fundo de Obras 02").

**7.5.1.** A verificação da suficiência do montante retido em cada Fundo de Obras será de responsabilidade do Agente de Medição, que deverá, em cada Relatório de Medição, indicar referida informação, o que ocorrerá mensalmente, em cada Data de Medição.

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

**7.5.3.** Caso ainda haja recursos em algum dos Fundos de Obras uma vez que a Securitizadora constatar, com base em determinado Relatório de Medição, que ocorreu a conclusão das obras do Imóvel Destinação Futura às quais o mencionado Fundo de Obras era destinado, e, de outro lado, ainda não tenha sido apurada a conclusão das obras do outro Imóvel Destinação Futura, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos remanescentes no Fundo de Obras para o outro Fundo de Obras.

**7.5.4.** Por outro lado, caso ainda haja recursos em algum dos Fundos de Obras mesmo após a Securitizadora constatar, com base em determinado Relatório de Medição, a conclusão das obras do Imóvel Destinação Futura às quais o mencionado Fundo de

Obras era destinado, e, também, já tenha sido apurada a conclusão das obras do outro Imóvel Destinação Futura, a Securitizadora deverá os recursos remanescentes de acordo com a Ordem de Pagamentos na Data de Pagamento imediatamente subsequente.

**7.6. Razão de Garantia.** Mensalmente, a partir de 15 de maio de 2023 (“Primeira Data de Verificação”), até a integral liquidação dos CRI, fica estabelecido que todo dia 15 (quinze) de cada mês, ou o Dia Útil imediatamente subsequente caso este não o seja (“Data de Verificação”), a Securitizadora deverá verificar, com base nos recursos depositados nas Contas Vinculadas, a razão mínima de garantia abaixo descrita (“Razão de Garantia”).

**7.6.1.** A partir da Primeira Data de Verificação, até a Data de Verificação que ocorrer em julho de 2023, inclusive:

$$\frac{\text{Valor dos Imóveis Alienados} \\ \text{Fiduciariamente + Créditos} \\ \text{Elegíveis}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq 250\%$$

onde,

- (a) “Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente”: significa, quando considerado em conjunto, o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente com relação aos quais a Alienação Fiduciária de Imóveis já houver sido perfeitamente constituída, o que implica o registro do ônus em suas respectivas matrículas. Para os fins deste item, o valor será apurado (i) no caso do Empreendimento Syrah e do Empreendimento Almagah, considerando a média móvel do valor de venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente nos últimos 6 (seis) meses, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento e (ii) no caso do Imóvel Fabergé e do Imóvel Première, considerando o valor de venda forçada apontado no laudo de avaliação mencionado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Fabergé e Première. Caso, com relação ao Empreendimento Syrah e/ou ao Empreendimento Almagah, não sejam constatadas quaisquer vendas nos últimos 6 (seis) meses, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento, então as Devedoras deverão apresentar à Securitizadora, com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação imediatamente subsequente à apuração do transcurso de 6 (seis) meses nesses sem quaisquer vendas, laudo de avaliação atualizado do empreendimento em questão, realizado por algum dos avaliadores autorizados no âmbito dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (b) “Créditos Elegíveis”: conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário, o saldo devedor dos Recebíveis Syrah e dos Recebíveis Almagah, decorrentes da exploração comercial dos Imóveis Destinação Futura, ajustado a valor presente pela taxa dos Juros Remuneratórios, descontado o saldo devedor dos contratos imobiliários com parcelas em atraso em mais de 90 (noventa) dias,

somados ao saldo devedor dos Direitos Creditórios Almagah e ao saldo devedor dos Direitos Creditórios Syrah;

- (c) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, incorporação de juros a cada período, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário.

**7.6.2.** A partir da Data de Verificação que ocorrer em agosto de 2023, inclusive, até a Data de Verificação imediatamente subsequente à apuração, pelo Agente de Medição, da conclusão das obras de ambos o Empreendimento Almagah e o Empreendimento Syrah, exclusive:

$$\frac{\text{Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente + Créditos Elegíveis}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq 250\%$$

e

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq 30\%$$

onde,

- (a) "Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente": tem o significado indicado na Cláusula 7.6.1 acima;
- (b) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário, o saldo devedor dos Recebíveis Syrah e dos Recebíveis Almagah, decorrentes da exploração comercial dos Imóveis Destinação Futura, ajustado a valor presente pela taxa dos Juros Remuneratórios, descontado o saldo devedor dos contratos imobiliários com parcelas em atraso em mais de 90 (noventa) dias;
- (c) "Saldo Devedor dos CRI": tem o significado indicado na Cláusula 7.6.1 acima.

**7.6.3.** A partir da Data de Verificação imediatamente subsequente à apuração, pelo Agente de Medição, da conclusão das obras de ambos o Empreendimento Almagah e o Empreendimento Syrah, inclusive, até a integral liquidação dos CRI:

$$\frac{\text{Valor dos Imóveis Alienados} \\ \text{Fiduciariamente + Créditos} \\ \text{Elegíveis}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq 250\%$$

onde,

- (a) "Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente": tem o significado indicado na Cláusula 7.9.1.1 acima;
- (b) "Créditos Elegíveis": tem o significado indicado na Cláusula 7.6.2 acima;
- (c) "Saldo Devedor dos CRI": tem o significado indicado na Cláusula 7.6.1 acima.

**7.6.4.** Caso, em determinada Data de Verificação, seja apurado o descumprimento da Razão de Garantia, a Securitizadora deverá notificar, em até 1 (um) Dia Útil da respectiva Data de Verificação, as Devedoras para que (i) na hipótese de a apuração do descumprimento da Razão de Garantia ocorrer até a Data de Verificação de setembro de 2023 (inclusive), apresentem proposta de cessão e de recebíveis decorrentes da Compromissos de Compra e Venda de unidades integrantes dos Empreendimentos Imobiliários em montante suficiente ao restabelecimento da Razão de Garantia; (ii) na hipótese de a apuração do descumprimento da Razão de Garantia ocorrer a partir da Data de Verificação de outubro de 2023 (inclusive), (a) apresentem novos imóveis ou direitos creditórios em garantia para aprovação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da notificação, observado que as Devedoras deverão munir os Titulares do CRI com todas as informações necessárias para deliberar sobre tal substituição, ou ainda, (b) efetuem, individualmente, ou em conjunto, aporte na Conta do Patrimônio Separado, que ficará nela retido a título de cash collateral no limite da necessidade para o atendimento à Razão de Garantia ("Reforço de Garantia").

**7.6.5.** Caso o Reforço de Garantia mediante a oneração de novos imóveis ou direitos creditórios seja aprovado em sede de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser formalizados os instrumentos e os aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicável, para constituição da nova garantia e sua descrição nos Documentos da Operação, conforme aplicável, em até 30 (trinta) dias contados da respectiva Assembleia Especial de Investidores.

**7.6.6.** Por outro lado, caso o Reforço de Garantia mediante a oneração de novos imóveis ou direitos creditórios não seja aprovado em sede de Assembleia Especial de Investidores, bem como caso nenhuma das Devedoras proceda à aporte na Conta do Patrimônio Separado, nem apresente qualquer proposta de Reforço de Garantia dentro do prazo indicado na Cláusula 7.6.5 acima, alguma das Devedoras, ou ambas, conjuntamente, deverá(ão), com recursos próprios, aporte direto na Conta do Patrimônio Separado, com vistas a realizar a Amortização Antecipada Compulsória do Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme aplicável, nos termos da Cláusula 6.6 dos Termos de Emissão, em montante suficiente ao restabelecimento da Razão de Garantia.

**7.7.** Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, **observado o disposto na Cláusula 7.2 acima**, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nas Notas Comerciais, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, salvo se previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

**7.5.** A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo as Devedoras se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias, **observado o disposto na Cláusula 7.2 acima**.

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

**7.7.** O presente Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento às Devedoras no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte das Garantias, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pelas Devedoras ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

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

**8.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e disponibilizado ao Agente Fiduciário em até 20 (vinte) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

**8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários:** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte das Devedoras, conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

**8.4. Relatório Anual:** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros, incluindo, mas não se limitando, às demonstrações financeiras da Emissora e do Patrimônio Separado e aos e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até o encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**8.5.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

**8.6.** A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários, e, em conformidade com a opinião legal da operação, 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;

- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas nos Termos de Emissão;
- (g) 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, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pelas Devedoras nos Documentos da Operação, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis Destinação Futura;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (j) 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.

**8.6.1.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso tome ciência de que quaisquer das declarações aqui prestadas por si tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**9.1.** Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Vinculada Almagah, a Conta Vinculada Syrah, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

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

**9.3.** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Vinculada Almagah, na Conta Vinculada Syrah, na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só



responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

**9.5. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que se encerrará em 30 de setembro de cada ano.

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

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

**9.7. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.5, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pelas Devedoras, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelas Devedoras sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**9.7.1.** A Taxa de Administração será devida pelas Devedoras, coobrigadas entre si, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, até o resgate total dos CRI.

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

**9.8. Ordem de Pagamentos.** Considerando o previsto na Cláusula 7.2 acima, enquanto estiver em vigor o Regime de Afetação do Empreendimento Almagah e/ou do Empreendimento Syrah, os Créditos Cedidos Fiduciariamente deles decorrentes apenas poderão ser destinados ao pagamento das Obrigações Garantidas decorrentes da emissão das Notas Comerciais 01 ou das Notas Comerciais 02, respectivamente.

**9.8.1.** Após a extinção do Regime de Afetação do Empreendimento Almagah e/ou do Empreendimento Syrah, os Créditos Cedidos Fiduciariamente da exploração do Empreendimento Imobiliário (conforme abaixo definido) que não mais estiver sujeito ao Regime de Afetação poderão ser destinados ao pagamento de todas as Obrigações Garantidas, indistintamente, observado que, quando da sua destinação conforme a Ordem de Pagamentos abaixo prevista, a Securitizadora deverá rateá-los de acordo com o percentual que as Obrigações Garantidas 01 ou as Obrigações Garantidas 02 perfizerem diante do somatório das Obrigações Garantidas 01 e das Obrigações Garantidas 02, destinando assim, parcela ao pagamento das Obrigações Garantidas 01 e parcela ao pagamento das Obrigações Garantidas 02.

**9.8.2.** Assim, observado o disposto acima, mensalmente, a Securitizadora deverá aplicar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, em cada Data de Pagamento, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

**(a)** Despesas da Operação e despesas do Patrimônio Separado, caso as Devedoras não arquem com tais custos;

**(b)** Pagamento dos Juros Remuneratórios em atraso das Notas Comerciais, se houver, observado o disposto nas Cláusulas 9.8 e 9.8.1 acima;

**(c)** Pagamento da Amortização Programada em atraso das Notas Comerciais, se houver, observado o disposto nas Cláusulas 9.8 e 9.8.1 acima;

**(d)** Pagamento de Encargos Moratórios devidos no âmbito da emissão das Notas Comerciais, se houver, observado o disposto nas Cláusulas 9.8 e 9.8.1 acima;

**(e)** Pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais, observado o disposto nas Cláusulas 9.8 e 9.8.1 acima;

**(f)** Pagamento da Amortização Programada do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme aplicável, observado o disposto nas Cláusulas 9.8 e 9.8.1 acima;

**(g)** Caso, na Data de Pagamento em questão, estejam retidos no Fundo de Obras destinado ao Empreendimento Almagah ou ao Empreendimento Syrah recursos em montante inferior ao respectivo Custo Remanescente das Obras (conforme definido nos Termos de Emissão), conforme indicado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição imediatamente precedente, direcionamento de eventuais recursos remanescentes, dentre aqueles destinados à consecução das Obrigações Garantidas devidas pela Devedora 01 ou pela Devedora 02 no mês em questão, em linha com a Cláusula 9.8.1 acima, na Conta do Patrimônio Separado para composição do Custo Remanescente das Obras, observado o disposto nas Cláusulas 9.8 e 9.8.1 acima; e/ou

**(h)** Caso, na Data de Pagamento em questão, estejam retidos no Fundo de Obras

destinado ao Empreendimento Almagah ou ao Empreendimento Syrah recursos em montante igual ou superior ao respectivo Custo Remanescente das Obras, ou ainda, caso, após a composição do respectivo Custo Remanescente das Obras nos termos descritos na alínea "(i)" acima, ainda sobejem recursos, dentre aqueles destinados à consecução das Obrigações Garantidas devidas pela Devedora 01 ou pela Devedora 02 no mês em questão, em linha com a Cláusula 9.8.1 acima, na Conta do Patrimônio Separado, direcionamento desses recursos à Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais, nos termos descritos na Cláusula 6.6 dos Termos de Emissão e observado o disposto nas Cláusulas 6. 9.8 e 9.8.1 acima.

**9.8.3.** Caso os Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta Vinculada Almagah, na Conta Vinculada Syrah e/ou na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para o cumprimento da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Liquidez para o pagamento integral dos valores devidos, observado que, caso sejam insuficientes para o cumprimento da Ordem de Pagamentos no âmbito de ambas as Notas Comerciais, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Liquidez para atendê-las realizando o rateio dos recursos disponíveis no Fundo de Liquidez proporcionalmente ao percentual que o saldo devedor das Notas Comerciais 01 ou o saldo devedor das Notas Comerciais 02 perfizerem diante do somatório do saldo devedor das Notas Comerciais 01 e do saldo devedor das Notas Comerciais 02. Caso os recursos existentes no Fundo de Liquidez sejam insuficientes para o cumprimento da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora deverá notificar as Devedoras para o pagamento integral dos valores devidos em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva notificação.

**9.8.4.** Para os fins da cláusula acima, ressalva-se que os itens "(g)" e "(h)" da Ordem de Pagamentos descrita acima serão observados pela Securitizadora na hipótese de, após o cumprimento dos itens "(a)" a "(f)", sobejarem recursos na Conta do Patrimônio Separado, de modo que, caso haja recursos suficientes para cumprir os itens "(a)" a "(f)", mas não sobejem quaisquer recursos na Conta do Patrimônio Separado, não será necessário qualquer aporte adicional pelas Devedoras na Conta do Patrimônio Separado.

**9.8.5.** Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Liquidez, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras, se houver, para a Conta de Livre Movimentação 01 e para a Conta de Livre Movimentação 02, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos. O rateio dos recursos mencionados entre a Conta de Livre Movimentação 01 e a Conta de Livre Movimentação 02 ocorrerá proporcionalmente ao percentual que o valor total de cada emissão de Notas Comerciais perfaz diante do Valor Total da Emissão dos CRI.

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

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

**9.11.** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

**9.12.** Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

**9.10** Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

**9.10.1** A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

**9.10.2** Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora às Devedoras, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se cientes as Devedoras que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**10.1.** Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que

formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (c) não desempenhar qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;
- (d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (f) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (h) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com as Devedoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (i) 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 suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes.

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

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

Titulares dos CRI;

- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e Cartório de Registro de Títulos competentes, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar a Emissora e as Devedoras sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador do CRI;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 11.1.10 deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento,

pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, através de seu *website* e/ou de sua central de atendimento;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17; e
- (v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

**10.3.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou

neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

**10.4. Remuneração do Agente Fiduciário:** Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a partir da integralização da operação e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a comentários aos Documentos da Oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com o Cedente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Securitizadora. Caso a operação seja desmontada, o valor anual do item "b" será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

**10.5.** As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

**10.7.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**10.8.** Adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido, e que tenham sido previamente aprovadas, para prestar os serviços descritos neste



instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Securitizadora ou insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, 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, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vi) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21.

**10.9.** O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**10.10.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM.

**10.11.** 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 ou pelos investidores, conforme o caso.

**10.12.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que as Devedoras, coobrigadas entre si, assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

**10.14.** Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos 10.3 neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

**10.15.** Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.8 deste Termo de Securitização e da Cláusula 10.9 assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

**10.18.** Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do

Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

**10.19.** Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**11.1.** Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; **(ii)** o inadimplemento financeiro pela Emissora com relação às suas obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(iii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4. abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

**11.2.** Convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um (um) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários e seguintes deste Termo de Securitização para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora, nos termos acima,

será válida por maioria dos votos presentes, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, observado que não pode ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

**11.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:**

**(a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou

**(b)** inadimplemento ou mora, diretamente pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

**11.4.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 02 (dois) Dias Úteis a contar da sua ciência.

**11.4.2.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI de que trata a Cláusula 11.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL**

**12.1 Assembleia Especial de Investidores dos CRI:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**12.1.1** Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI

deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do patrimônio separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.1.3. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do patrimônio separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

**12.1.2.** As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

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

**12.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

**12.3.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

**12.3.2.** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

**12.3.3.** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado

que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

**12.3.4.** No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**12.4.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

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

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

**12.7. Legislação Aplicável:** As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica

e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**12.8. Instalação:** A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores.

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

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

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

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

**12.9.4. Impedimento de voto:** Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleias Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

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

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

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

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

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

**12.14.** Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por, pelo menos, 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores dos CRI e, em segunda convocação, pela maioria simples dos presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 11.2 acima, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

**12.15.** Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final **(v)** aos Eventos de Recompra Compulsória; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou



liquidez; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(xix)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento das Devedoras (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira ou segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação.

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

**12.17.** Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

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

**12.19.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**13.1. Despesas da Emissão:** A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação 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, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o 5º (quinto) Dia Útil dos dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

**13.1.1.** A remuneração definida no item 12.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**13.1.2.** Os valores referidos no item 12.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**13.1.3.** A remuneração do Agente Fiduciário está prevista na Cláusula 10.4 deste Termo de Securitização.

**13.1.4.** A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma:

**(i)** pela implantação e registro das CCIs no sistema da B3, será devido o valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro das CCIs na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ 8.000,00 (oito mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia do lastro a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização.

**(ii)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**13.1.5.** As parcelas citadas no item 13.1.3. acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**13.1.6.** As parcelas citadas no item 13.1.3. poderão ser faturadas por qualquer empresa

do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

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

**13.1.8.** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora das CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora das CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

**13.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

b) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

c) taxa de administração no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais nos dias 16 (dezesesseis) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

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

e) remuneração do Coordenador Líder, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela distribuição da emissão dos CRI, a ser paga ao Coordenador Líder, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI;

f) remuneração da Instituição Custodiante: (i) pela implantação e registro das CCIs no sistema da B3, será devido o valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), referente ao registro das CCIs na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, e R\$ 8.000,00 (oito mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia do lastro a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização e (ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia das CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referidas CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

g) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcela anual de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

h) remuneração do Agente Fiduciário: conforme previsto na Cláusula 10.4 acima;

i) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus

créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

j) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

k) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais;

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

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

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

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

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

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

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

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

- t) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- u) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, ordinária ou extraordinária, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- v) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- w) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- x) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- y) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- z) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- aa) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
- bb) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;

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

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

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

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

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

**13.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 12.1. e 12.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pelas Devedoras, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelas Devedoras, parte obrigada por tais pagamentos.

**13.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 12.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Devedoras ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c)

as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

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

### **14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional



de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

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

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

#### **14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos

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

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

Nos termos da Medida Provisória nº 1.137, de 21 de setembro de 2022 ("MP nº 1.137/2022"), a partir de 01.01.2023, o IRRF incidirá à alíquota zero sobre rendimentos produzidos por CRI constituído para adquirir recebíveis de apenas um cedente ou devedor, desde que se comprove o seu registro em sistema autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários e que o investimento do residente ou domiciliado no exterior tenha observado a Resolução CMN nº 4.373/ 2014.

Esse benefício não será aplicável a operações celebradas entre pessoas vinculadas ou a rendimentos auferidos por residente ou domiciliado em Paraíso Fiscal, conforme definição mencionada acima, ou por beneficiário de regime fiscal privilegiado listado no artigo 2º da IN RFB nº 1.037/2010.

De acordo com a legislação, considera-se regime fiscal privilegiado aquele que apresente quaisquer das seguintes características: (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a não residente, sem exigência de realização de atividade econômica substantiva ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva; (iii) não tribute ou tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se houver alinhamento com os padrões internacionais de transparência fiscal) os rendimentos auferidos fora do território; ou (iv) não permita acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens e direitos ou às operações econômicas realizadas.

Além disso, o benefício deixará de ser aplicável se a MP nº 1.137/2022 não for convertida em lei no prazo determinado na Constituição Federal (sessenta dias,

prorrogável uma vez por igual período, contando-se o prazo da publicação ocorrida em 22.09.2022 e suspendendo-se quando houver recesso do Congresso Nacional).

### **14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

#### **Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio**

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

#### **Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários**

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE**

**15.1. Publicidade:** Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, 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://www.canalsecuritizadora.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

15.2. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 12 acima.

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

15.4. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais

da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

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

**16.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será registrado, pela Securitizadora, na B3 e custodiado na Instituição Custodiante, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora*

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

CEP 04.538-001, São Paulo - SP

A/C: Nathalia Machado e Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

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

*Para o Agente Fiduciário*

### **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo - SP

At: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: [fiduciario@commcor.com.br](mailto:fiduciario@commcor.com.br)

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

**17.3.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RISCOS**

**18.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

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

**(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

**(d) Risco da não realização da carteira de ativos:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos

patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras 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.

**(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, 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, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

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

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

**(h) A Importância de uma Equipe Qualificada:** A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

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

de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

**(j)** Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

**(k)** Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

**(l)** Risco em Função do Rito de Registro Automático da Oferta: A Oferta dos CRI, está submetida ao rito automático de registro perante a CVM nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pelas Devedoras, pela Emissora e pela Distribuidora e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

**(n)** Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 3.3 deste Termo de Securitização.

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

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

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

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

**(s)** Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de março de 2023 e abril de 2023, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise das Devedoras, dos Fiadores e dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

**(t)** Risco de não constituição das Garantias: Algumas garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, existindo condições suspensivas a serem implementadas para a sua regular eficácia além dos registros exigidos por lei para a sua efetiva constituição, o que implica, que, caso durante o período em que não tiverem atendidas as condições suspensivas e não estiverem as garantias registradas nos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou de Títulos e Documento competentes (conforme o caso), recair qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

**(u)** Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira.



Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além de potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações das Devedoras e/ou das Fiduciárias e afetar negativamente o cumprimento de suas obrigações assumidas no âmbito da Operação.

**(v) Risco de crédito e capacidade das Devedoras de honrar suas obrigações:** Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrem exclusivamente das Notas Comerciais. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade das Devedoras de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito das Notas Comerciais. A ocorrência de inadimplência e/ou eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

**(w) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:** Para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador do CRI 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 respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

**(x) Riscos Relacionados à natureza jurídica e à exigibilidade dos Direitos Creditórios.** Caso, por qualquer motivo, algum dos Direitos Creditórios venha a ter a sua natureza jurídica e/ou, sobretudo, a sua exigibilidade questionada(s), poderá haver impacto negativo sobre a expectativa de segurança adicional vislumbrada pelos Titulares dos CRI em razão do fluxo de pagamentos que seria depositado nas Contas Arrecadoras em decorrência da constituição de Cessão Fiduciária.

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

## **CLAUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**19.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente

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

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

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

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

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

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

**19.7.** O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

**19.8.** 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.

**19.9.** Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento 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.

**19.10.** Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

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

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

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO**

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

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

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital emitido no padrão ICP-Brasil, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de abril de 2023.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda., celebrado em 20 de abril de 2023)

## **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Securitizadora*

---

Nome: Nathalia Machado Loureiro  
CPF/ME: 104.993.467-93  
Cargo: Diretora

## **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

---

Nome: Eduardo Ippolito  
Cargo: Diretor  
CPF: 022.111.178-64

---

Nome: Cesar Queiroz Botelho  
Cargo: Procurador  
CPF: 332.264.208-95

## **TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Gabriel Lange  
CPF: 165.171.717-62

---

Nome: Gilton Rodrigues Miranda  
CPF: 164.918.578-24

## ANEXO I

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023**

### Características dos Créditos Imobiliários

#### CCI 01

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 20 de abril de 2023	
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	<b>INTEGRAL</b>

#### 1. EMISSORA

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.811.375/0001-19.

#### 2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.

#### 3. DEVEDORA

A **PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Antônio Camardo, 660, Sala 02, Tatuapé, CEP 03.309-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.584.231/0001-55 ("Devedora");

**3. TÍTULO:** "*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Quotas, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Porte Almagah 227 SPE Ltda.*", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e os Fiadores Notas Comerciais 01, na qualidade de garantidores ("Termo de Emissão"), por meio da qual a Devedora emitiu 84.794 (oitenta e quatro mil e setecentos e noventa e quatro) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 84.794.000,00 (oitenta e quatro milhões e setecentos e noventa e quatro mil reais) ("Notas Comerciais").

**4. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$ 84.794.000,00 (oitenta e quatro milhões e setecentos e noventa e quatro mil reais) na Data de Emissão.

#### 5. GARANTIA REAL

Não há.

**6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:** Conforme indicado na Tabela I do Anexo III do Termo de Securitização.

**7. DEMAIS CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

7.1 PRAZO/DATA(S) DE PAGAMENTO:	Na forma indicada no Termo de Emissão.
7.2 VALOR PRINCIPAL:	R\$ 84.794.000,00 (oitenta e quatro milhões e setecentos e noventa e quatro mil reais) na Data de Emissão.
7.3 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal
7.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (" <u>IPCA</u> "), mensalmente.
7.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula apresentada no Termo de Emissão.
7.6 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	As Notas Comerciais terão prazo de 1.824 (um mil e oitocentos e vinte e quatro) dias, vencendo-se, portanto, em 17 de abril de 2028 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
7.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento).

**CCI 02**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 20 de abril de 2023	
SÉRIE	Única	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	<b>INTEGRAL</b>

**1. EMISSORA**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.811.375/0001-19.

**2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.

### 3. DEVEDORA

A **JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Antônio Camardo, 660, Sala 13, Tatuapé, CEP 03.309-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.189.699/0001-97 ("Devedora");

**3. TÍTULO:** "*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Quotas, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.*", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e os Fiadores Notas Comerciais 02, na qualidade de garantidores ("Termo de Emissão"), por meio da qual a Devedora emitiu 27.345 (vinte e sete mil e trezentos e quarenta e cinco) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 27.345.000,00 (vinte e sete milhões e trezentos e quarenta e cinco mil reais) ("Notas Comerciais").

**4. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$ 27.345.000,00 (vinte e sete milhões e trezentos e quarenta e cinco mil reais), na Data de Emissão.

### 5. GARANTIA REAL

Não há.

**6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:** Conforme indicado na Tabela I do Anexo III do Termo de Securitização.

### 7. DEMAIS CONDIÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1 PRAZO/DATA(S) DE PAGAMENTO:	Na forma indicada no Termo de Emissão.
7.2 VALOR PRINCIPAL:	R\$ 27.345.000,00 (vinte e sete milhões e trezentos e quarenta e cinco mil reais) na Data de Emissão.
7.3 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal
7.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	Pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (" <u>IPCA</u> "), mensalmente.
7.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata</i>

	<i>temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula apresentada no Termo de Emissão.
7.6 PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	As Notas Comerciais terão prazo de 1.824 (um mil e oitocentos e vinte e quatro) dias, vencendo-se, portanto, em 17 de abril de 2028 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
7.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento).

Este documento foi assinado digitalmente por Nathalia Machado Loureiro, Gilton Rodrigues Miranda, Cesar Queiroz Botelho, Eduardo Ippolito e Gabriel Lange.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código FEB2-10A0-BFFE-401C.



**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA**  
**45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS**  
**DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**  
**DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA**  
**TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

Mês	Num	Dt. Aniversário CRI	Dt. Pagamento CRI	Juros incorp.	% Amort. VNA
1	1	15/05/2023	17/05/2023	Não	0,0493%
2	2	15/06/2023	19/06/2023	Não	0,0908%
3	3	15/07/2023	19/07/2023	Não	0,0886%
4	4	15/08/2023	17/08/2023	Não	0,0924%
5	5	15/09/2023	19/09/2023	Não	0,0933%
6	6	15/10/2023	18/10/2023	Não	0,0910%
7	7	15/11/2023	20/11/2023	Não	0,0949%
8	8	15/12/2023	19/12/2023	Não	0,0927%
9	9	15/01/2024	17/01/2024	Não	0,0967%
10	10	15/02/2024	19/02/2024	Não	0,0976%
11	11	15/03/2024	19/03/2024	Não	0,0920%
12	12	15/04/2024	17/04/2024	Não	0,0993%
13	13	15/05/2024	17/05/2024	Não	0,0970%
14	14	15/06/2024	19/06/2024	Não	0,1011%
15	15	15/07/2024	17/07/2024	Não	0,0987%
16	16	15/08/2024	19/08/2024	Não	0,1030%
17	17	15/09/2024	18/09/2024	Não	0,1039%
18	18	15/10/2024	17/10/2024	Não	0,1015%
19	19	15/11/2024	20/11/2024	Não	0,1059%
20	20	15/12/2024	18/12/2024	Não	0,1034%
21	21	15/01/2025	17/01/2025	Não	0,1078%
22	22	15/02/2025	19/02/2025	Não	0,1088%
23	23	15/03/2025	19/03/2025	Não	0,0991%
24	24	15/04/2025	17/04/2025	Não	0,1107%
25	25	15/05/2025	19/05/2025	Não	0,1081%
26	26	15/06/2025	18/06/2025	Não	0,1128%
27	27	15/07/2025	17/07/2025	Não	0,1101%
28	28	15/08/2025	19/08/2025	Não	0,1149%
29	29	15/09/2025	17/09/2025	Não	0,1160%
30	30	15/10/2025	17/10/2025	Não	0,1132%
31	31	15/11/2025	19/11/2025	Não	0,1181%
32	32	15/12/2025	17/12/2025	Não	0,1154%
33	33	15/01/2026	19/01/2026	Não	0,1203%

34	34	15/02/2026	20/02/2026	Não	0,1215%
35	35	15/03/2026	18/03/2026	Não	0,1106%
36	36	15/04/2026	17/04/2026	Não	0,1237%
37	37	15/05/2026	19/05/2026	Não	0,1208%
38	38	15/06/2026	17/06/2026	Não	0,1260%
39	39	15/07/2026	17/07/2026	Não	0,1230%
40	40	15/08/2026	19/08/2026	Não	0,1284%
41	41	15/09/2026	17/09/2026	Não	0,1296%
42	42	15/10/2026	19/10/2026	Não	0,1266%
43	43	15/11/2026	18/11/2026	Não	0,1320%
44	44	15/12/2026	17/12/2026	Não	0,1290%
45	45	15/01/2027	19/01/2027	Não	0,1345%
46	46	15/02/2027	17/02/2027	Não	0,1358%
47	47	15/03/2027	17/03/2027	Não	0,1237%
48	48	15/04/2027	19/04/2027	Não	0,1383%
49	49	15/05/2027	19/05/2027	Não	0,1351%
50	50	15/06/2027	17/06/2027	Não	0,1410%
51	51	15/07/2027	19/07/2027	Não	0,1377%
52	52	15/08/2027	18/08/2027	Não	0,1437%
53	53	15/09/2027	17/09/2027	Não	0,1450%
54	54	15/10/2027	19/10/2027	Não	0,1417%
55	55	15/11/2027	18/11/2027	Não	0,1478%
56	56	15/12/2027	17/12/2027	Não	0,1444%
57	57	15/01/2028	19/01/2028	Não	0,1507%
58	58	15/02/2028	17/02/2028	Não	0,1521%
59	59	15/03/2028	17/03/2028	Não	0,1436%
60	60	15/04/2028	19/04/2028	Não	100,0000%

### ANEXO III

## AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023

**TABELA 1 – IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA**

CCI	Imóvel	Matrícula/RGI	Localização	PROPRIETÁRIO	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI?	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$) (outros CRI)
CCI 01	O empreendimento imobiliário <i>Condomínio Almagah 227</i> , que será desenvolvido no imóvel descrito ao lado.	Matrícula nº 320.690 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Airi, 227, Tatuapé, CEP 03310-010	Devedora 01	SIM	54.720.000,00
CCI 02	Empreendimento a ser desenvolvido pela Devedora 02	Matrícula resultante da unificação das Matrículas nº 129.606 e nº 129.607 do 9º	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em terreno na Rua Professor João de	Com relação à matrícula nº 129.607, a Devedora 02.  Com relação à	SIM	17.280.000,00

		Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Oliveira Torres, Sítio Paraíso, no Jardim Anália Franco, Tatuapé, CEP 03337-010	matrícula nº 129.606, está em processo de aquisição pela Devedora 02.		
--	--	--	---	---	--	--

**ANEXO III**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023**

**TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO FUTURA**

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	2º trimestre fiscal	3º trimestre fiscal	4º trimestre fiscal	1º trimestre fiscal	2º semestre fiscal	3º trimestre fiscal
	2023	2023	2023	2024	2024	2024
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Empreendimento Almagah	20.374.291,43	16.308.139,03	16.942.904,65	17.953.779,12	9.538.241,99	1.149.357,46
Empreendimento Syrah	6.570.396,99	5.259.125,11	5.463.827,30	5.789.818,84	3.075.936,98	370.650,18

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

<b>Empreendimento Destinação</b>	<b>Finalidade da Utilização dos Recursos</b>	<b>Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (A)</b>	<b>Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$) (B)</b>	<b>Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$) (C = A - B)</b>	<b>Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma trimestral constante (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)</b>
Almagah	Obra	298.631.063,75	144.912.720,35	153.718.343,40	82.266.713,68	73,36%
Syrah	Obra	96.303.945,16	76.296.703,61	20.007.241,55	26.529.755,41	23,65%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>394.935.008,91</b>	<b>221.209.423,96</b>	<b>173.725.584,95</b>	<b>108.796.469,09</b>	<b>97,01%*</b>

**\* O montante equivalente a 2,99% equivale aos valores retidos e/ou deduzidos para composição do Fundo de Despesas, do Fundo de Liquidez e pagamento das Despesas Iniciais no âmbito dos CRI.**

## ANEXO IV

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023

#### *Declaração da Emissora*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato devidamente representada de acordo com seu Estatuto Social ("**Emissora**"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série de sua 45ª Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, e que contarão com a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série de sua 45ª Emissão ("**Emissão**"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

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

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.*" celebrado entre a Emissora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50,



na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização”);

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

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 20 de abril de 2023.

### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome: Nathalia Machado Loureiro  
CPF/ME: 104.993.467-93  
Cargo: Diretora

**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023**

***Declaração do Coordenador Líder***

**BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, conj. 1.101, CEP 04.547-130, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária da Oferta Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 20 de abril de 2023.

**BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*Coordenador Líder*

---

Nome: Juliana Braga Pentagna  
Guimarães  
CPF: 007.616.586-88  
Cargo: Presidente

---

Nome: Ziro Murata Junior  
CPF: 060.496.258-40  
Cargo: Diretor Executivo

**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023**

***Declaração da Instituição Custodiante***

**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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.*, firmado em 20 de abril de 2023 entre a Emissora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 20 de abril de 2023.

## VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

---

Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito

Cargo: Procuradora

CPF: 452.343.128-01

---

Nome: Vitoria Guimaraes Havir

Cargo: Procuradora

CPF: 409.470.118-46

**ANEXO VII**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi  
CNPJ nº: 01.788.147/0001-50  
Representado neste ato por: Eduardo Ippolito  
Número do Documento de Identidade: RG nº 7366550  
CPF nº: 022.111.178-64

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 45ª  
Número da Série: única  
Emissor: Canal Companhia de Securitização  
Quantidade: 112.139  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

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

São Paulo, 20 de abril de 2023.

**H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

Nome: Eduardo Ippolito  
Cargo: Diretor

Nome: Cesar Queiroz Botelho  
Cargo: Procurador

CPF: 022.111.178-64

CPF: 332.264.208-95

## ANEXO VIII

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023

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

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

Tipo	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	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 Miriade	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	CRA02200E00	100.000.000,00	100.000	DI + 5% / 9%	23	Até 6	21/12/2022	25/11/2027	CRA Indigo	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 DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023**

**Despesas Flat**

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	%. V. EMISSÃO	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	FLAT	0,0246520%	R\$ 27.644,51	-	R\$ 27.644,51	R\$ -	R\$ 27.644,51
ANBIMA	Registro da Base de Dados	FLAT	0,0043970%	R\$ 4.930,75	-	R\$ 4.930,75	R\$ -	R\$ 4.930,75
B3   CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	0,0290000%	R\$ 32.520,31	-	R\$ 32.520,31	R\$ -	R\$ 32.520,31
B3   CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	-	R\$ 1.250,00	-	R\$ 1.250,00	R\$ -	R\$ 1.250,00
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,0300000%	R\$ 33.641,70	-	R\$ 33.641,70	R\$ -	R\$ 33.641,70
BS2 DTVM	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 60.000,00	9,65%	R\$ 66.408,41	R\$ -	R\$ 66.408,41
Canal	Emissão	FLAT	-	R\$ 45.000,00	16,33%	R\$ 53.782,72	R\$ -	R\$ 53.782,72
Canal	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63	R\$ 48.979,56	R\$ -
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 90.000,00	14,53%	R\$ 105.300,11	R\$ -	R\$ 105.300,11
Laqus	Escriturador e Custódia da NC	ANUAL	-	R\$ 4.200,00	12,15%	R\$ 4.780,88	R\$ 4.780,88	R\$ -
Commcor	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	R\$ -



UHY	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72	R\$ 4.664,72	R\$ -
Vórtx	Agente Registrador CCI	FLAT	-	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86
Vórtx	Instituição Custodiante	ANUAL	-	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	R\$ 8.854,45	R\$ -
Vórtx	Escrituração + Liquidação dos CRI	FLAT	-	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	R\$ -	R\$ 14.342,06
Vórtx	Agente Liquidante + Escriturador dos CRI	ANUAL	-	R\$ 12.000,00	9,65%	R\$ 13.281,68	R\$ 13.281,68	R\$ -
Monitori	Verificação do Orçamento	FLAT	-	R\$ 4.000,00	-	R\$ 4.000,00	R\$ -	R\$ 4.000,00
Monitori	Monitoramento de Obra	MENSAL	-	R\$ 3.600,00	-	R\$ 3.600,00	R\$ 43.200,00	R\$ -
Habix	Servicer	MENSAL	-	R\$ 3.360,00	-	R\$ 3.360,00	R\$ 40.320,00	R\$ -
Guararapes	Contador	MENSAL	-	R\$ 300,00	-	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00	R\$ -
Grafeno	Escriturador	MENSAL	-	R\$ 400,00	-	R\$ 400,00	R\$ 4.800,00	R\$ -
Grafeno	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 195,00	-	R\$ 195,00	R\$ 2.340,00	R\$ -
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 61,00	-	R\$ 61,00	R\$ 732,00	R\$ -
B3   CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	-	R\$ 277,20	-	R\$ 277,20	R\$ 3.326,40	R\$ -
B3   CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	0,0028500%	R\$ 3.195,96	-	R\$ 3.195,96	R\$ 38.351,52	R\$ -
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	-	-	<b>R\$ 236.582,38</b>	<b>R\$ 349.796,43</b>

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/FEB2-10A0-BFFE-401C> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FEB2-10A0-BFFE-401C



### Hash do Documento

F47639DFA8A27F0D41AC8AE1E4786A8BA400C2E638FD287C42CF97BA8082FFEB

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/04/2023 é(são) :

- Nathalia Machado Loureiro (Signatário) - 104.993.467-93 em  
20/04/2023 18:02 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Gilton Rodrigues Miranda (Testemunha) - 164.918.578-24 em  
20/04/2023 17:59 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Cesar Queiroz Botelho (Signatário) - 332.264.208-95 em  
20/04/2023 17:49 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Eduardo Ippolito (Signatário) - 022.111.178-64 em 20/04/2023  
17:46 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Gabriel Lange (Testemunha) - 165.171.717-62 em 20/04/2023  
17:42 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

