



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

ÚNICA SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(Securitizadora – Categoria S1)

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

São Paulo, 04 de maio de 2023.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA
DA 43ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17/21,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60/21 e a Resolução CVM nº 160 (abaixo definidas), conforme os termos e condições a seguir descritos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

- 1.1.** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); 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 aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

" <u>Afiliações</u> ":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
" <u>Agente de Liquidação</u> ":	A 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, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	Significa a alienação fiduciária sobre o Imóvel, abaixo qualificado, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída em até 180 dias, a partir da Data de Emissão.
" <u>Amortização</u> ":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2 do presente Termo de Securitização.
" <u>Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial</u> ":	Significa a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.1 do presente Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> ":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ":	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma das Cláusulas 13.1 e seguintes deste Termo de Securitização.
" <u>BACEN</u> ":	O Banco Central do Brasil.
" <u>Banco Genial</u> ":	O BANCO GENIAL S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55.
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização.

" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
" <u>CCI</u> ":	A Cédula de Créditos Imobiliários integrais emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>CNPJ/MF</u> ":	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	A cessão fiduciária dos Recebíveis em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
" <u>CETIP 21</u> ":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional.
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, de 02 de janeiro de 2023.
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ":	Conforme definido na Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.
" <u>Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures</u> ":	Comunicação enviada pela Devedora à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a respeito da amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures, conforme o caso, definida na Cláusula 10.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Condições Precedentes para Integralização dos CRI</u> ":	São as condições precedentes estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.
" <u>Conta de Livre</u>	Conta corrente nº 57.149-7, Agência 1412, no Banco Itaú

<u>Movimentação</u> :	Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora ou outra conta indicada pela Devedora, desde que de sua titularidade.
<u>“Contas Empreendimentos”</u> :	<p>São, quando em conjunto, as seguintes contas correntes de titularidade da Securitizadora, mantidas junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341) e utilizadas para recebimento dos Recebíveis (conforme definido abaixo) objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme abaixo indicadas:</p> <p>(i) Embraed One: agência 3100 e conta corrente 43554-8;</p> <p>(ii) Embraed Fortune: agência 3100 e conta corrente 44006-8;</p> <p>(iii) Embraed Legacy - agência 3100 e conta corrente 43556-3;</p> <p>(iv) Embraed Sante - agência 3100 e conta corrente 43532-4;</p> <p>(v) Embraed Maringá - agência 3100 e conta corrente 43548-0;</p> <p>(vi) Embraed 64 - agência 3100 e conta corrente 43981-3.</p>
<u>“Conta do Patrimônio Separado”</u> :	Conta corrente nº 43980, Agência 3100, no Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u> :	O “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 04 de maio de 2023, entre as Fiduciárias, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	O “Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão da Canal Companhia de Securitização”, celebrado entre os Coordenadores, a Devedora e os Fiadores.
<u>“Contratos Não Performados”</u> :	Contratos de compra e venda objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo estes assim considerados por serem decorrentes de imóvel ainda não entregue, cuja lavratura da escritura definitiva de compra e venda será ainda realizada (i) quando da obtenção do auto de conclusão de obra, acompanhada da individualização da matrícula do respectivo imóvel perante o cartório de registro de

	<p>imóveis competente, oportunidade na qual, quando da transferência da propriedade do imóvel para seu comprador, referido imóvel será objeto de alienação fiduciária em favor da respectiva fiduciante com a qual o instrumento de compra e venda foi celebrado, ou (ii) quando da quitação integral dos valores estipulados nos respectivos instrumentos de compra e venda, conforme o caso, em todo caso de acordo com o definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.</p>
<p>“<u>Contratos Performados</u>”:</p>	<p>Contratos de compra e venda objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis cujo objeto é imóvel já entregue, em que a lavratura da escritura definitiva de compra e venda será realizada quando da quitação integral dos valores estipulados nos respectivos Instrumentos de Compra e Venda, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.</p>
<p>“<u>Coordenador Líder</u>”:</p>	<p>A Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 - parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.</p>
<p>“<u>Coordenadores</u>”</p>	<p>Significa, em conjunto, o Coordenador Líder e o Banco Genial.</p>
<p>“<u>Créditos Imobiliários</u>”:</p>	<p>São os créditos oriundos das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p>“<u>CRI</u>”:</p>	<p>Significa os certificados de recebíveis imobiliários da Única Série da 43ª emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos da Lei nº 10.931 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60/21.</p>
<p>“<u>CRI em Circulação</u>”:</p>	<p>Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, dos</p>

	Fiadores, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão das Debêntures</u> ":	04 de maio de 2023.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> ":	04 de maio de 2023.
" <u>Data de Integralização</u> ":	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
" <u>Data de Pagamento da Amortização</u> ":	As datas de pagamento da Amortização conforme cronograma constante do Anexo II.
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ":	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração conforme cronograma constante do Anexo II.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ":	22 de maio de 2028.
" <u>Data de Vencimento das Debêntures</u> ":	17 de maio de 2028.
" <u>Data de Verificação</u> ":	O 13º (décimo terceiro) Dia Útil de cada mês, em que o Servicer verificará o cumprimento da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, sendo a primeira verificação realizada em 30 (trinta) Dias Corridos após a Data da Integralização.
" <u>Debêntures</u> ":	Significam as 100.000 (cem mil) debêntures da 10ª (décima) emissão de debêntures simples da Devedora, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
" <u>Devedora</u> ":	A RTDR PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9ª-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na

	JUCESC sob o NIRE 4230004824-1.
<u>“Dia Corrido” ou “Dias Corridos”:</u>	Qualquer dia, incluindo sábados, domingos ou feriados, sejam eles municipais, estaduais ou nacionais.
<u>“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>“Documentos Comprobatórios”:</u>	Significa os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, quais sejam, cronograma físico- financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 4.8.5, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros.
<u>“Documentos da Operação”:</u>	Os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) os boletins de subscrição das Debêntures; (ix) o Prospecto da Oferta; (x) a Lâmina da Oferta; (xi) anúncio de início da Oferta; (xii) anúncio de encerramento da Oferta; e (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.
<u>“Embraed 64”:</u>	A EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-I, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.728.078/0001-31.
<u>“Embraed Edificações”:</u>	A EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A. , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.530.375/0001-50.

"Embraed Fortune":	EMBRAED FORTUNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09-Q, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.482.647/0001-04.
"Embraed Legacy":	A EMBRAED LEGACY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.291.848/0001-07.
"Embraed Maringá":	A EMBRAED MARINGÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.058/0001-45.
"Embraed Sante":	A EMBRAED SANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.292.072/0001-31.
"Embraed Hyde":	A EMBRAED ISLA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.292.097/0001-35.
"Embraed One":	A EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.715.944/0001-39.
"Emissão":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a Série Única da 43ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora":	A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo.
"Empreendimentos Imobiliários":	São, quando em conjunto, os empreendimentos denominados (i) "Aurora", de propriedade da Embraed

	One; (ii) "Solaia", de propriedade da Embraed Maringá, (iii) "Santé", de propriedade da Embraed Santé; (iv) "Tonino Lamborghini", de propriedade da Embraed 64 (v) "L'atelier", de propriedade da Embraed Fortune, e (vi) "Marena", de propriedade da Embraed Legacy.
" <u>Empreendimentos Destinação</u> ":	São, quando em conjunto, os empreendimentos denominados (i) "Hyde", de propriedade da Embraed Isla; (ii) "Solaia", de propriedade da Embraed Maringá, (iii) "Santé", de propriedade da Embraed Santé; (iv) "Tonino Lamborghini", de propriedade da Embraed 64 (v) "L'atelier", de propriedade da Embraed Fortune, e (vi) "Marena", de propriedade da Embraed Legacy.
" <u>Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ":	A "Escritura Pública de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", referente ao Imóvel, a ser celebrada, entre a Embraed Edificações, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Embraed Edificações alienará fiduciariamente o Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas à Emissora.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	O "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", firmado pela Emissora e pelo Custodiante em 04 de maio de 2023.
" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ":	O "Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A." celebrado em 04 de maio de 2023 entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, por meio do qual as Debêntures foram emitidas pela Devedora.
" <u>Escriturador</u> ":	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada acima, responsável pela escrituração dos CRI.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ":	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures</u> ":	Os eventos de vencimento antecipado das Debêntures previstos na Cláusula 7.6 deste Termo de Securitização.

" <u>Fiadores</u> ":	Quando mencionados em conjunto, na qualidade de fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures, a (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa (conforme qualificado na Escritura de Emissão).
" <u>Fiança</u> ":	A fiança outorgada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>Fiduciantes</u> ":	Significa, em conjunto, a Embraed Sante, a Embraed Legacy, Embraed One, Embraed Maringá, Embraed 64, Embraed Fortune e a Embraed Edificações.
" <u>Fundo de Despesas</u> ":	O fundo de despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado em valor que deverá cobrir, até a liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, o montante equivalente à Reserva Mínima, nos termos da Cláusula 9.4 deste Termo de Securitização.
" <u>Fundo de Reserva</u> ":	O fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização.
" <u>Garantias</u> ":	Quando mencionadas em conjunto, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança, o Fundo de Reservas e o Fundo de Despesas.
" <u>IGP-M</u> ":	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
" <u>Imóvel</u> ":	É o imóvel objeto da matrícula nº 12.076, do 1º Registro Geral de Imóveis de Itajaí/SC, localizado na Avenida Osvaldo Reis, nº 3.070, Praia Brava, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina.
" <u>Instituição Custodiante</u> ":	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, 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários lastro do CRI.
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	São os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Investidores Qualificados</u> ":	São os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.
" <u>Investimentos</u>	Títulos, valores mobiliários e outros instrumentos

<u>Permitidos</u> ”:	financeiros de renda fixa, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., bem como em Certificados de Depósito Bancário – CDB.
” <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
” <u>JUCESC</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.
” <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
” <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
” <u>Lei nº 9.514</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
” <u>Lei nº 10.931</u> ”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
” <u>Lei nº 11.101</u> ”:	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
” <u>Lei nº 14.430</u> ”:	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
” <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, pela Emissora, os Fiadores e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.
” <u>MDA</u> ”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
” <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significam (i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), acrescido da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais, legais, judiciais e extrajudiciais previstos e relacionados às Debêntures e à excussão das Garantias, bem como (ii) quaisquer outras

	obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e dos Fiadores nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.
" <u>Oferta</u> ":	A oferta pública sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.
" <u>Ônus</u> ":	Qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
" <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> ":	Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 10.7.
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, pelas Contas Empreendimentos e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
"Pessoas Vinculadas"	Significam os Investidores que sejam: (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora e dos Fiadores, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (b) quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores

	mobiliários em mercados regulamentado.
“ <u>Razão Mínima de Garantia Recebíveis</u> ”:	Significa a obrigação de manutenção da soma do valor dos Recebíveis devidos no mês anterior a cada Data de Verificação, seja equivalente ao valor presente da remuneração do respectivo instrumento de compra e venda, acrescido do caixa do respectivo mês oriundo dos Recebíveis já liquidados nas Contas Empreendimento, dividido pelo saldo devedor da Operação em, no mínimo, 60% (sessenta por cento) excluindo-se do cálculo os Recebíveis que estejam inadimplentes por um período superior a 90 (noventa) dias.
“ <u>Recebíveis</u> ”:	Significam (i) os Recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela Embraed Sante, a Embraed Legacy, a Embraed One, Embraed Maringá, Embraed 64, Embraed Fortune, originados por contratos de compra e venda de unidades autônomas dos empreendimentos imobiliários por ela desenvolvidos conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis celebrado entre a Embraed Sante, a Embraed Legacy, a Embraed One, Embraed Maringá, Embraed 64, Embraed Fortune e respectivos adquirentes atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos contratos, acrescidos dos juros remuneratórios; e (ii) todos os outros direitos creditórios em virtude dos referidos contratos de compra e venda, incluindo, mas não se limitando, a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos contratos, devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
“ <u>Relatório de Destinação Imobiliária</u> ”:	Tem o significado constante da Cláusula 4.8.1.
“ <u>Remuneração</u> ”:	A remuneração dos CRI, calculada na forma da Cláusula

	6.1 deste Termo de Securitização.
" <u>Reserva Mínima</u> ":	O valor mínimo a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado para fins de constituição do Fundo de Despesas, será equivalente ao montante de pelo menos 6 (seis) vezes o valor das Despesas Recorrentes, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento das Debêntures.
" <u>Resolução CVM nº 160</u> ":	Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM nº 17/21</u> ":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM nº 30/21</u> ":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM nº 60/21</u> ":	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
" <u>Rito de Registro Automático de Distribuição</u> ":	Rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM nº 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
" <u>Servicer</u> ":	A CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.761.956/0001-83, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 99, andar 13, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120.
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão de CRI da Emissora.
" <u>Titulares de CRI</u> ":	São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais, ou, ainda, o público em geral que venham adquirir o CRI no mercado secundário, neste caso observada a restrição a negociação de 6 (seis) meses do anúncio de encerramento da Oferta.
" <u>Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial</u> ":	Tem o significado constante da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
" <u>Valor Total da</u>	O valor total da emissão na Data de Emissão dos CRI, a

Emissão”:	saber, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
“Titulares de CRI”:	São, a qualquer tempo, os titulares dos CRI.

- 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. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

- 2.1.** A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 25, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Reunião de Diretoria da Emissora realizada nesta data, cuja ata será registrada perante a JUCESP.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1.** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Quarta abaixo.
- 3.2.** A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures.
- 3.3.** As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste.
- 3.4.** Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI:

- (i)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(a)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(b)** remuneração dos Coordenadores pela estruturação da Oferta e distribuição dos CRI; **(c)** remuneração da Emissora pela estruturação da Emissão; **(d)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(e)** remuneração devida ao Agente Fiduciário; **(f)** despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e **(g)** averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra custodiada com a Instituição Custodiante na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e será devidamente registrada na B3, conforme disposto no § 4º-A do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.5.1. A CCI não será objeto de atualização ou correção por qualquer índice.

3.6. Os CRI da presente Emissão serão objeto do Rito de Registro Automático de Distribuição e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme Cláusula 6.1 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160.

CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

Identificação dos CRI

4.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- a)** Emissão: 43ª (quadragésima terceira);
- b)** Série: Única;
- c)** Quantidade de CRI: 100.000 (cem mil);
- d)** Valor Global da Série: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- e)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- f)** Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- g)** Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa correspondente a 3,5000% (três inteiros e cinco milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula Sexta abaixo;
- h)** Periodicidade de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado conforme cronograma previsto no Anexo II deste Termo de Securitização;

- i)** Periodicidade de Pagamento da Amortização: A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada semestralmente, observada o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, de forma que o primeiro pagamento será realizado em 20 de junho de 2025, conforme cronograma previsto no Anexo II a este instrumento;
- j)** Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização" da tabela constante do Anexo II ao presente Termo;
- k)** Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.1 e seguintes deste Termo;
- l)** Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, gozarão das seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas;
- m)** Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora;
- n)** Coobrigação da Emissora: Não há;
- o)** Subordinação: Não há;
- p)** Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- q)** Data de Emissão dos CRI: 04 de maio de 2023;
- r)** Local de Emissão: São Paulo – SP;

- s) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI;
- t) Prazo e Data de Vencimento Final: Os CRI possuem prazo de 1845 (mil oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2028;
- u) Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- v) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco; e
- w) Fatores de Risco: Conforme Cláusula 18.1 deste Termo de Securitização.

Depósito para Distribuição e Negociação

- 4.2. Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Forma de Distribuição dos CRI

- 4.3. Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM nº 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM e a

distribuição automaticamente realizada, no montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sob regime de garantia firme.

- 4.4.** Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.
- 4.5.** Início da Oferta: O início da Oferta está condicionado à apresentação e ao cumprimento, pelo Coordenador Líder à CVM, conforme aplicável, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM nº 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Qualificados: **(a)** o pagamento da taxa de fiscalização; **(b)** o preenchimento do formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta; e **(c)** declaração da Emissora de registro atualizado.
- 4.6.** Resultado e encerramento da Oferta: O resultado da oferta deverá ser divulgado no anúncio de encerramento da distribuição, pelos Coordenador Líder à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo seja observado os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: **(a)** o encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou **(b)** a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, incluindo eventuais lotes adicionais ou opção de distribuição de lote suplementar.
- 4.7.** Lista de Investidores: Os Coordenadores deverão manter lista contendo: (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta.

Destinação de Recursos

- 4.8.** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para constituição do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva, pagamento das despesas iniciais e integralização das Debêntures.
- 4.9.** Os recursos recebidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures serão utilizados por ela, direta ou indiretamente, por meio de sociedades do seu grupo econômico, para construção e/ou reforma dos Empreendimentos Destinação, de acordo com as condições previstas na

Escritura de Emissão de Debêntures.

- 4.8.1.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá apresentar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, relatórios semestrais devidos todo dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre civil a partir da Data de Emissão das Debêntures, na forma do Anexo VIII, para comprovação da destinação dos recursos prevista na Cláusula 4.9 acima, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhados dos respectivos comprovantes e demais documentos ali requeridos ("Relatório de Destinação Imobiliária"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em 31 de julho de 2023, referente ao primeiro semestre civil findo em 30 de junho de 2023, e o segundo em 31 de janeiro de 2024, referente ao segundo semestre civil findo em 31 de dezembro de 2023, e assim sucessivamente.
- 4.8.2.** O cronograma previsto na Escritura de Emissão de Debêntures é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará o vencimento antecipado das Debêntures e não será necessário aditar o presente instrumento, a Escritura de Emissão de Debêntures ou a Escritura de Emissão de CCI devendo, entretanto, ser observado o disposto no item "(xxiii)" da Cláusula 8.1. da Escritura de Emissão de Debêntures. 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.
- 4.8.3.** A Devedora poderá a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a serem destinados a cada um dos imóveis vinculados aos Empreendimentos Destinação independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI.
- 4.8.4.** A alteração dos percentuais destinados aos Empreendimentos Destinação deverá ser informada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, e refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

- 4.8.5.** A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, da destinação de recursos descrita nas cláusulas acima, na periodicidade indicada na Cláusula 4.8.1 acima, mediante apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária, juntamente com os Documentos Comprobatórios. A Devedora apresentará para a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, cópia das notas fiscais e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, sempre que tal exigência decorrer da necessidade de prestação de contas perante autarquias, dentre elas a CVM, órgão fiscal, auditoria independente e demais órgãos governamentais.
- 4.8.6.** O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI e/ou até a comprovação total dos recursos obtidos o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão de Debêntures aos Empreendimentos Destinação, a partir dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos da Cláusula 4.8.1. acima, envidando seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação em questão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado ou de vencimento antecipado, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos da emissão de Debêntures perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras.
- 4.8.7.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios, ficando o Agente Fiduciário desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 4.8.6 acima.
- 4.8.8.** Na hipótese de a Securitizadora ou o Agente Fiduciário sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Devedora deverá comprovar a destinação dos recursos sempre que solicitada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) dias do recebimento de notificação neste sentido, ou em prazo

inferior, caso assim previsto em eventual ofício encaminhado por órgão regulador, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá notificar a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pelo Agente Fiduciário, de tal questionamento.

4.8.9. As obrigações da Devedora quanto a Destinação dos Recursos, envio das informações e pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

4.8.10. Até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures, de novos Empreendimentos Destinação no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que aprovado em Assembleia de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 13.1 e seguintes deste Termo de Securitização.

Declarações

4.10. Para fins da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela Instituição Custodiante e pelos Coordenador Líder, respectivamente.

4.11. Para fins de atender o que prevê o item VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como anexo ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio.

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de

titularidade da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

- 6.1.** Remuneração dos CRI: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa correspondente a 3,5000% (três inteiros e cinco milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. A Remuneração será calculada pela seguinte fórmula:

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

Onde:

J: valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final de cada Data de Pagamento.

VNb: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, a partir da Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros: Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Fator DI: Produtório das Taxas DI, desde a Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k: número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

N: Número de taxas DI over utilizadas.

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

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

Onde:

DI_k: Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread: Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo:

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

Onde:

Spread: 3,5000;

dup: Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração:

- (a)** a "Taxa DI" deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (b)** o fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (c)** efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d)** uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (e)** o fator resultante da expressão: (Fator DI × Fator Spread) deve ser

considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

- (f)** Para a aplicação de “ DI_k ” será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 15, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis);
- (g)** para os fins deste Termo, o termo “Data de Pagamento” significa cada data de pagamento da Remuneração, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo II deste Termo de Securitização; e
- (h)** para os fins deste Termo o termo “Data de Integralização” significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI.

6.1.1. Indisponibilidade da Taxa DI: No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI conhecida até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras por parte da Devedora à Emissora, ou da Emissora aos titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.1.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal da Taxa DI, a Emissora deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para definirem, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a última Taxa DI conhecida até a data da deliberação da assembleia geral de titulares de CRI.

6.1.1.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de titulares de CRI, referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação.

6.1.1.3. Caso, na Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima, não haja consenso sobre a nova taxa de remuneração substitutiva da Taxa DI, ou em caso de ausência de quórum de deliberação e/ou instalação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral, ou da data que deveria ter sido realizada a assembleia geral, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou do último pagamento da Remuneração. Nesse caso, a Taxa DI a ser utilizada para o cálculo da Remuneração será a última Taxa DI disponível.

6.2. Amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado semestralmente, observada carência de 24 (vinte e quatro) meses, de forma que o primeiro pagamento será realizado em 20 de junho de 2025, conforme cronograma constante do Anexo II a este instrumento.

6.2.1. A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ocorrerá conforme o cronograma disposto no Anexo II. O cálculo do valor de cada parcela da amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_b \times T_{Ai}$$

Onde:

Am_i: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_b: Conforme definido anteriormente.

T_{ai}: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização – Tai" dos CRI, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo II deste Termo.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA PARCIAL E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. A qualquer tempo no decurso da Emissão, a Devedora deverá realizar a

Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures e, conseqüentemente, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI, nos seguintes eventos: (a) no caso de não atingimento e não recomposição da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, dentro de 05 (cinco) dias contados do decurso do prazo previsto para tanto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por Razão Mínima de Garantia dos Recebíveis"); e/ou (b) ocorrendo a substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel por recebíveis performados, na forma da Cláusula 9.4.3, e não atingimento do percentual de 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor da Operação (c) caso haja recursos nas Contas Empreendimentos, advindos dos Recebíveis, sejam dos Contratos Performados ou dos Contratos Não Performados, respeitada a proporção descrita na Cláusula 7.1.2 abaixo ("Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por Cash Sweep").

7.1.1. A Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em Circulação e deverá obrigatoriamente obedecer ao limite de amortização necessário para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, desde que igual ou inferior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário.

7.1.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por *Cash Sweep* contemplará o disposto a seguir, em todo caso observada a Razão Mínima de Garantia: 50% (cinquenta por cento) dos recursos excedentes decorrentes dos Contratos Performados ou dos Contratos Não Performados deverão ser integralmente utilizados para amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cláusula 10.7, conduzindo-se os 50% (cinquenta por cento) excedentes restantes para a Conta de Livre Movimentação da Devedora.

7.2. O valor a ser pago aos Titulares de CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial") será equivalente ao ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, acrescido (i) da Remuneração devida desde a Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

7.2.1. Não será devido prêmio na hipótese de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

7.3. Em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de uma Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, a Emissora deverá comunicar a todos os Titulares de CRI, na forma da Cláusula 16.1 e seguintes deste Termo de Securitização, às expensas da Devedora (“Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória”), descrevendo os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI, os quais devem refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, conforme o caso, incluindo: (i) o Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, conforme o caso; (ii) a data em que se efetivará a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI, que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes da amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures, nos termos da Cláusula 10.3 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) demais informações relevantes para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI.

7.3.1. A Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures deverá ser realizada pela Emissora dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias.

7.4. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, comunicar, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data e o volume da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI. A Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI, caso ocorra, será realizado de maneira unilateral pela Emissora na B3 e seguirá os procedimentos operacionais da B3.

7.5. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3 da tabela vigente.

7.6. Vencimento Antecipado.

7.6.1. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes dos CRI:

- (i)** descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à Escritura de Emissão e/ou aos Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento estabelecida na Escritura de Emissão e/ou no respectivo Documento da Operação, conforme o caso, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii)** ocorrência de qualquer uma das situações previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, sendo aplicáveis seus diferentes incisos conforme a existência ou não de garantias à Emissão;
- (iii)** vencimento antecipado de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado pela Devedora, pelos Fiadores ou empresas por estes diretamente ou indiretamente controladas com quaisquer terceiros, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;
- (iv)** alienação, cessão, doação, contribuição ao capital social ou a transferência, ou, ainda, arresto, sequestro ou penhora, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de propriedade da Devedora, dos Fiadores ou de suas controladas diretas ou indiretas que possa(m) levar ao descumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v)** transformação do tipo societário da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi)** em relação à Devedora, à Embraed Edificações ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, a ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) apresentação de pedido de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente; ou (f) encerramento das atividades;

- (vii)** decretação de insolvência civil de qualquer dos Fiadores, quando pessoa física;
- (viii)** qualquer decisão condenatória em primeira instância contra a Devedora, Fiadores ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e que, a critério da Emissora, possa colocar em risco as garantias eventualmente constituídas e/ou o cumprimento de obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ix)** fornecimento à Emissora, diretamente ou por meio de prepostos ou mandatários, de informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que se fossem do conhecimento da Emissora poderiam alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x)** caso seja verificada a inveracidade ou inexatidão, a qualquer tempo, das declarações prestadas pela Devedora, por qualquer das Fiduciárias e/ou por qualquer dos Fiadores, seja na Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer dos demais Documentos da Operação;
- (xi)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, por qualquer das Fiduciárias e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de parte ou da totalidade das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer dos Documentos da Operação de que sejam parte sem a prévia e expressa concordância da Emissora;
- (xii)** caso a Devedora, qualquer dos Fiadores, qualquer das Fiduciárias ou qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora ("Afiliada"), pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar esta Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer dos Documentos da Operação;
- (xiii)** se esta Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, por decisão judicial emitida por órgão colegiado;

- (xiv)** caso os recursos dessa Emissão não sejam destinados pela Devedora à respectiva Destinação dos Recursos;
- (xv)** descumprimento de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, pela Devedora, os Fiadores e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP (“Leis Anticorrupção”);
- (xvi)** alienação, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração e/ou constituição de Ônus (conforme abaixo definido), transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas), no todo ou em parte, de forma gratuita ou onerosa, dos Recebíveis e/ou a qualquer dos direitos a esses inerentes, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
- (xvii)** constituição de qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”) sobre o Imóvel ou das quotas de emissão dos Fiduciantes;
- (xviii)** contratação de plano empresário no âmbito do empreendimento imobiliário do qual decorre os Recebíveis, conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- (xix)** não observância da obrigação de recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, nas hipóteses previstas na Cláusulas 9.5.2 e 9.6.2 abaixo.

7.6.2. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes dos CRI:

- (i)** mora ou inadimplemento das obrigações, não pecuniárias, previstas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro título ou instrumento emitido ou celebrado com a Emissora, suas Afiliadas ou controladas, incluindo os instrumentos relacionados às Garantias ou a garantias que venham a ser constituídas para o pagamento da Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado nos respectivos instrumentos; ou para os casos em que não haja prazo de cura estipulado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;
- (ii)** mudança ou alteração do objeto social da Devedora, ou de suas controladas diretas ou indiretas, de forma a alterar as suas atuais atividades principais ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora;
- (iii)** alteração do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendo mínimo obrigatório, no âmbito no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv)** distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Embraed Edificações, de lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de rendimentos aos seus sócios ou acionistas, conforme o caso, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer obrigação da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v)** cisão, fusão, incorporação ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Devedora;
- (vi)** caso não seja obtido o “Habite-se” dos Empreendimentos Destinação, considerando os seguintes prazos: (a) para o “Hyde”, até 31 de março de 2024; (b) para o “Santé”, até 31 de dezembro de 2025; (c) “Tonino Lamborghini”, até 30 de junho de 2027; (iv) “L’atelier”, até 31 de março de 2028; (v) “Solaia”, até 28 de fevereiro de 2027; (vi) “Marena”, até 30 de junho de 2029; e (vii) “Hyde”, até 31 de março de 2030.

- (vii)** aquisição de ativos, bens e/ou direitos pela Embraed Edificações, não relacionados aos respectivos Empreendimentos Imobiliários, exceto no caso de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários de controladas da Devedora, que venham a ser adquiridos no curso ordinário dos negócios do respectivo Fiador pessoa jurídica ou de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários de empresas terceiras, desde que a Devedora envide os melhores esforços para que a referida aquisição seja feita de empresas que (i) não possuam patrimônio líquido negativo; (ii) não estejam em recuperação judicial, extrajudicial ou processo de falência; (iii) possuam todas as licenças relativas ao empreendimento imobiliário válidas e em vigor; e (iv) não tenham tido resultados financeiros negativos nos últimos três exercícios sociais. Para fins de esclarecimento, a aquisição de ativos, bens e/ou direitos por meio de participações societárias dependerá de prévia autorização da Emissora;
- (viii)** realização, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de operações com suas partes relacionadas, exceto (a) por adiantamentos, mútuos ou qualquer tipo de pagamento realizado entre a Devedora, os Fiadores e suas controladas e desde que tais operações sejam realizadas para fins de aporte de capital na Embraed Edificações e/ou em suas controladas; (b) pela distribuição de dividendos ou lucros, observado o disposto na Escritura de Emissão; (c) pela realização de operações de corretagem, compartilhamento de custos, despesas e/ou infraestrutura entre a Devedora, a Embraed Edificações e qualquer de suas controladas, ou (d) outorga de garantias em favor de controladas da Devedora, em qualquer dos casos das alíneas (c) e (d), desde que realizadas de acordo com as práticas de mercado usuais para o respectivo tipo de operação e com a finalidade de construção de empreendimentos imobiliários de controladas dos Fiadores (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);
- (ix)** alteração do controle (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações) da Devedora e/ou da Embraed Edificações, quando pessoa jurídica, direto ou indireto sem anuência expressa da Emissora em relação à continuidade da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x)** caso a Devedora preste aval ou fiança em favor de terceiros, exceto se (a) tal operação for realizada nos termos do item (viii) acima; ou

(b) tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Devedora (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);

- (xi)** caso a Embraed Edificações contrate empréstimos, financiamentos ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se (a) tal operação for realizada nos termos do item (viii) acima; ou (b) tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Devedora (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);
- (xii)** morte, interdição, prisão ou incapacidade de qualquer dos Fiadores, quando pessoa física;
- (xiii)** se as obrigações da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas da Devedora, incluindo, mas não se limitando a manutenção de Índices Financeiros, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (xiv)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou por suas controladas, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xv)** se houver qualquer decisão administrativa, arbitral ou judicial, deferimento de medida liminar ou concessão de medida cautelar que afete o desenvolvimento dos Empreendimentos Destinação, a critério da Emissora, desde que não revertida através de medidas cabíveis no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado de sua citação/intimação;
- (xvi)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição

compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora e/ou de qualquer dos Fiadores;

- (xvii)** violações, pela Devedora, qualquer dos Fiadores e/ou qualquer de suas controladas, relacionados a: (a) emprego de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea (c), os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Devedora, pelos Fiadores e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- (xviii)** se for constatado (i) contaminação do solo; (ii) qualquer restrição de uso; ou (iii) não cumprimento, pela Devedora, de exigências estabelecidas por órgão competente, incluindo restrições/descumprimentos relacionados a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize a, ou diminua a eficiência na realização da, construção e/ou reforma nos Empreendimentos Destinação e/ou dos Empreendimentos Imobiliários, ainda, venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias as atividades desenvolvidas pela Devedora nos Empreendimentos Destinação;
- (xix)** qualquer protesto de títulos contra a Devedora, Fiadores, Fiduciantes ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, ou se estes forem negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e que não seja(m) devidamente sustado(s) ou levantado(s) por medida judicial ou extrajudicial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo protesto ou negativação;
- (xx)** alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Devedora, de qualquer dos Fiadores ou das Fiduciantes em prejuízo da Emissora;
- (xxi)** redução do capital social da Devedora e/ou da Embraed Edificações, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

- (xxii)** instauração, em face da Devedora, de qualquer dos Fiadores ou de qualquer das Fiduciantes, de inquérito por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido);
- (xxiii)** descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado pela Devedora, pelos Fiadores ou empresas por estes diretamente ou indiretamente controladas com quaisquer terceiros, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;
- (xxiv)** recebimento, pelas Cedentes, de quaisquer dos recursos decorrentes dos Recebíveis, por qualquer outro meio que não seja o depósito nas Contas Empreendimentos, sem que as Cedentes realizem a transferência dos referidos recursos para as respectivas Contas Empreendimentos, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da respectiva data de recebimento;
- (xxv)** caso exista qualquer procedimento administrativo ou judicial envolvendo a Devedora, os Fiadores, as Fiduciantes ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção; e
- (xxvi)** descumprimento de limites e índices financeiros quando o índice obtido pela razão entre a (1) Dívida Líquida; e o (2) Patrimônio Líquido Ajustado da Devedora, seja igual ou superior a 1,0 (um), calculados anualmente nos termos da Cláusula 7.6.3 abaixo e observado o disposto na Cláusula 8.1, item (i), (a), da Escritura de Emissão de Debêntures ("Índices Financeiros") sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 2023. Para efeitos desta Cláusula, considera-se:
- (1) "Dívida Líquida": soma de todas as dívidas onerosas, contraídas com instituições financeiras ou não, subtraída das disponibilidades (somatório de caixa e aplicações financeiras de curto prazo com vencimento em até 90 (noventa) dias);
- (2) "Patrimônio Líquido Ajustado": patrimônio líquido contábil da

Devedora, apurado anualmente por uma das empresas de auditoria independente a seguir: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Deloitte e/ou Ernst Young; considerando um desconto de 40% (quarenta por cento) do valor das propriedades para investimento e um ganho de 40% (quarenta por cento) dos impostos diferidos relacionados às propriedades para investimento. Tanto o valor das propriedades para investimento quanto dos impostos diferidos será sempre apurado conforme as demonstrações financeiras relativas ao último exercício social na data de cálculo, sem qualquer reajuste no tempo. Ajustes positivos no valor patrimonial da Devedora em função de reavaliação de preços de ativos realizados a partir de Janeiro de 2022 serão excluídos do cálculo do Patrimônio Líquido Ajustado, assim como os tributos diferidos lançados no passivo em função de tal reavaliação.

7.6.3. Fica desde já acordado que os Índices Financeiros serão anualmente apurados pela Devedora e revisados pelo Agente Fiduciário, tendo por base as demonstrações financeiras e balanços patrimoniais consolidados do grupo econômico da Devedora, incluindo suas controladas e controladoras, auditados ou revisados por tais profissionais, com base no mês de dezembro de cada ano. Os Índices Financeiros deverão ser disponibilizados ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dentro de no máximo 110 (cento e dez) Dias Úteis após o término de cada exercício social ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a sua divulgação na forma da cláusula 8.1, "(i)", "b" da Escritura de Emissão Debêntures, juntamente com relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Devedora e/ou aos Fiadores todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, e de declaração atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, exigibilidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade.

7.6.4. A Devedora comprometeu-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a apresentar semestralmente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, sempre na data de apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária, declaração na qual deverá atestar (i) a inoccorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; e (ii) que permanecem válidas e estão sendo integralmente cumpridas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da minuta constante do

Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures.

7.6.5. Uma vez constatada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 7.6.2 acima, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI sobre a eventual não declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora perante a Securitizadora na forma como deliberado pelos Titulares de CRI. Caso a deliberação seja no sentido de não conceder *waiver* para declaração do vencimento antecipado das Debêntures, ocorra qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 7.6.1 acima ou ainda, caso a referida Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, a Devedora e/ou os Fiadores deverão realizar o pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for deliberado o vencimento antecipado ou da data em que a Assembleia de Titulares de CRI deveria ocorrer em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 7.6.2 acima ou da data em que ocorrer o evento listado na Cláusula 7.6.1 acima, da totalidade das Debêntures em circulação, com o seu cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor do valor nominal unitário das Debêntures acrescido da remuneração das Debêntures devida desde a primeira data de integralização das Debêntures ou data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, até a data do resgate antecipado das Debêntures e eventuais encargos devidos e não pagos. Na hipótese de a Emissora não efetuar o referido pagamento previsto dentro do prazo estabelecido, sobre os valores não pagos incidirão os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

7.6.6. O resgate antecipado das Debêntures decorrente do seu vencimento antecipado nos termos da Cláusula 7.6.5 acima implicará no resgate antecipado da totalidade dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e incluindo o acompanhamento da Razão Mínima de Garantia Recebíveis.

8.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 8.1

supra.

8.2. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a **(i)** cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário; a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; **(iv)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; **(v)** enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; **(vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM; **(viii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; e **(xi)** indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou

regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

8.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. 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. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as informações disponibilizadas: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código ANBIMA.

8.4. A Emissora neste ato declara que:

8.4.1. Com relação a si:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;
- (c)** está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (d)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno

conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente à Securitizadora e não divulgará a qualquer terceiro a comunicação realizada à Securitizadora;

- (e)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (f)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (g)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (h)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos; e
- (i)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em 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.

8.4.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- (a)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (b)** a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (c)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (d)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- (e)** 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;
- (f)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(3)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(4)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (g)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, 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; e
- (h)** a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora.

8.4.3. Quanto à Emissão:

- (a)** esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições da

Escritura de Emissão de Debêntures;

- (b)** todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- (c)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (d)** assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (e)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (f)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (g)** analisou e divulgou, na forma do Anexo V eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e
- (h)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

8.5. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

9.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias, conforme aplicável: Fiança; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.

9.2. Fiança. Os Fiadores assumiram como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, no âmbito das

Debêntures, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.2.1. Os Fiaidores declararam terem se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da Fiança. Ainda, os Fiaidores renunciaram expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos Arts. 333 – parágrafo único, 364, 366, 821, 827, 829 – parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida.

9.2.2. Os Fiaidores comprometeram-se a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar o pagamento da Devedora de qualquer valor, em especial dos valores por eles pagos à Securitizadora em decorrência da Fiança, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Securitizadora não tenham sido integralmente pagas. Caso os Fiaidores recebam quaisquer pagamentos da Devedora e ainda haja importâncias devidas à Securitizadora, os Fiaidores receberão referidos valores em caráter fiduciário e, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferirão imediatamente à Securitizadora, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.

9.2.3. A Fiança prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiaidores pertencem ao mesmo grupo econômico e/ou são sócios da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta Emissão.

9.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis. A cessão fiduciária dos Recebíveis, mediante a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia do cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

9.3.1. Em cada Data de Verificação, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a Devedora assegurará que a Razão Mínima de Garantia Recebíveis seja observada.

9.3.2. O *Servicer* verificará, mensalmente, o cumprimento da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil

do mês subsequente ("Data de Verificação"), sendo a primeira verificação realizada em 30 (trinta) Dias Corridos após a Data da Integralização.

9.3.3. O Saldo Devedor dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), acrescido da Remuneração devida em cada Data de Verificação deverá ser informado pela Securitizadora ao *Servicer* com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil da Data de Verificação para que o *Servicer* possa realizar o cálculo da Razão Mínima de Garantia Recebíveis.

9.3.4. Caso, em qualquer Data de Verificação, seja constatada a não observância da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, a Devedora deverá proceder ao reforço da Cessão Fiduciária de Recebíveis ou à substituição dos Recebíveis, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Diante da ausência de reforço por parte da Devedora, resta incorrida a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por Razão Mínima de Garantia dos Recebíveis para reenquadramento.

9.3.5. A Devedora deverá encaminhar à Emissora mensalmente, até a Data Verificação, a relação dos empreendimentos e das respectivas unidades com valor atualizado dos contratos conforme tabela vigente ao mês.

9.4. Alienação Fiduciária de Imóvel. Adicionalmente às demais garantias, em complemento ao fiel cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, conforme previstas na Escritura de Emissão das Debêntures, para fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, as Debêntures contarão com alienação fiduciária do Imóvel, conforme descrito na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel objeto da matrícula nº 12.076, do 1º Registro Geral de Imóveis de Balneário Itajaí/SC, localizado na Avenida Osvaldo Reis, nº 3.070, Praia Brava, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, a ser constituída em até 180 dias, a partir da Data de Emissão.

9.4.1. Caso a Devedora receba uma oferta de compra do Imóvel, ela poderá solicitar à Emissora a substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel ("Substituição de Garantia Real Imobiliária"):

(a) através da apresentação de novo imóvel para compor a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel, acompanhado de Relatório de Auditoria Legal e 02 (dois) laudos de avaliação,

sendo certo que o imóvel apresentado deverá representar o mesmo percentual de garantia do Imóvel para Operação, qual seja, possuir valor equivalente a 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor da operação. A aferição do valor e percentual para substituição do imóvel será considerado pela média entre as duas avaliações contratadas para aprovação pelos Titulares dos CRI. A Emissora deverá, em um prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a partir da data em que ocorrer referida solicitação, informar à Devedora sobre as conclusões alinhadas, pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Geral a ser convocada nos termos deste Termo de Securitização, sendo que seu silêncio deverá ser interpretado como uma negativa para que seja efetuada a referida substituição. Caso aprovado pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá emitir um termo de liberação que permitirá à Devedora retirar o ônus do Imóvel substituído em até 10 (dez) Dias Úteis após a apresentação pela Devedora do registro da alienação fiduciária da(s) nova(s) garantia(s) apresentadas; ou

(b) por recebíveis que também representem o percentual de 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor da Operação, adicionalmente à Razão Mínima de Garantia, sendo certo que a carteira dos recebíveis apresentados em substituição deverá ser previamente auditada.

- 9.4.2.** Para a Substituição da Garantia Real Imobiliária na forma do item (“b”) acima exposto, os recebíveis performados apresentados para a substituição deverão (i) possuir prazo superior a Data de Vencimento; (ii) não possuir histórico ou registro de inadimplência; e (iii) representar valor equivalente ao percentual de garantia estipulado para o Imóvel.
- 9.4.3.** Não sendo possível o atingimento do percentual indicado na cláusula “b” da Cláusula 9.4.1 supra, a Devedora deverá realizar o pré-pagamento das Debêntures de valor equivalente a diferença necessária para atingimento do referido índice e, conseqüentemente, a Emissora realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, na forma da cláusula 7.1 acima.
- 9.4.4.** Os custos decorrentes do cancelamento da Alienação Fiduciária deverão ser integralmente suportados pelas Fiduciantes e/ou pela Devedora.

9.5. Fundo de Despesas. Sem prejuízo do acima mencionado, será constituído, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujo valor total deverá, até a liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, ser equivalente à Reserva Mínima e cobrir o montante equivalente ao valor previsto no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.

9.5.1. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Despesas pela Emissora para o pagamento de despesas da Emissão, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores à Reserva Mínima, e caso os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Empreendimentos não sejam suficientes para a recomposição, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Devedora e os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

9.5.2. Mensalmente, em 02 (dois) Dias Úteis após o recebimento do relatório mensal, conforme previsto na Cláusula 3.11.2.2. do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Emissora verificará se os recursos do Fundo de Despesas são inferiores à Reserva Mínima e, em caso positivo, notificará a Devedora conforme previsto abaixo.

9.5.3. A recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, na forma prevista na Cláusula 9.5.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora e/ou os Fiadores deverão recompor do Fundo de Despesas, o qual deverá ser transferido pela Devedora e/ou pelos Fiadores para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

9.5.4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros,

qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

9.5.5. Todos os valores eventualmente restantes no Fundo de Despesas após a quitação integral das Obrigações Garantidas e liquidação do Patrimônio Separado deverão ser revertidos à Devedora, mediante transferência para Conta de Livre Movimentação, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

9.6. Fundo de Reserva. Não obstante as demais garantias descritas acima, a Emissora constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Debêntures em montante equivalente a, no mínimo, 3 (três) vezes o valor referente ao pagamento mensal das Debêntures.

9.6.1. Sempre que houver qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá acessar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento.

9.6.2. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Reserva pela Emissora para complementar o pagamento de Obrigações Garantidas inadimplidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor estipulado no item 9.5. acima, a Devedora e os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

9.6.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora e/ou pelos Fiadores, na forma prevista na Cláusula 9.6.2 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora e/ou os Fiadores deverão recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora e/ou pelos Fiadores para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Devedora e/ou os Fiadores não depositem o montante necessário para a recomposição do Fundo de Reserva, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.6.4. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

9.6.5. Todos os valores restantes no Fundo de Reserva após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Devedora, mediante transferência para Conta de Livre Movimentação, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

9.7. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de a Fiança ser executada prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância de qualquer garantidora ou fiador. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar as demais.

9.8. De acordo com o art. 49, §3º, da Lei nº 11.101, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se submete aos efeitos da recuperação judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA – REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

10.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias, sobre as Contas Empreendimentos e sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, os quais permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da

Emissora, até que se complete o pagamento ou resgate dos CRI e o cumprimento das Obrigações Garantidas.

10.2. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.2.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente

10.3. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

10.4. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.5. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.6. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 10.5 acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.6.1. A Taxa de Administração deverá ser paga até o 1º (primeiro)

Dia Útil subsequente à primeira integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, na mesma data, até o resgate total dos CRI.

10.6.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IPCA, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

10.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos do Patrimônio Separado, incluindo a Taxa de Administração da Emissora;
- (b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso não tenham sido recompostos com recursos próprios da Devedora;
- (c) Recomposição do Fundo de Reserva, caso não tenham sido recompostos com recursos próprios da Devedora;
- (d) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (e) Remuneração dos CRI;
- (f) Amortização dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo II a este Termo de Securitização;
- (g) Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por Cash Sweep; e
- (h) Liberação do saldo restante para a Devedora caso não esteja em curso nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures.

10.8. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida na Cláusula 10.7 acima. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem

jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara:

- (i)** aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii)** 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;
- (iv)** que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v)** verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias, a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais. Por fim, (a) segundo convencionado pelas partes no Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis, os recebíveis cedidos fiduciariamente poderão ser, suficientes em relação ao saldo

devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, desde que observada a Razão Mínima de Garantia; (b) segundo convencionado pelas partes na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, o imóvel é insuficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Cessão Fiduciária de Recebíveis, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

- (vi)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii)** declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;
- (viii)** não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404 e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM nº 17/21, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ix)** que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM nº 17/21, conforme Anexo V; e
- (x)** que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo IV.

11.3.Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

- (i)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de 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;
- (ii)** acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pelo *Servicer*;
- (iii)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (iv)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (v)** promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vii)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii)** 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;
- (ix)** manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (x)** manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer

informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

- (xi)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xii)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xiii)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xiv)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso;
- (xv)** emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;
- (xvi)** acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xvii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii)** disponibilizar aos titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xix)** fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora,

relatório de encerramento (termo de quitação), 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, ou seja, B3;

- (xx)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17/21;
 - (xxi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17/21, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
 - (xxii)** convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
 - (xxiii)** comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e
 - (xxiv)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM nº 17/21, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21.
- 11.3.1.** Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, 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.

- 11.3.2.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão,

o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

11.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observada a Cláusula 14.1 abaixo, como remuneração: **(i)** a título de implantação a parcela única no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI; **(ii)** como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização dos CRI e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes; **(iii)** pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a ser paga todo dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre civil, sendo a primeira devida em 30 de julho de 2023 referente à primeira verificação e a segunda em 30 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente. Caso a operação seja desmontada/cancelada, o valor indicado no inciso (ii) acima será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora 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, ainda que ocorra a amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.4.1. A remuneração definida na Cláusula 11.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

11.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 11.4 acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo

IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.3. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou ainda na impossibilidade de atualização, 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.

11.4.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

11.4.6. A remuneração referida na Cláusula 11.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 abaixo.

11.4.7. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Securitizadora. Entende-se por reestruturação das

condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, prazos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às hipóteses de resgate antecipado ou amortização antecipada e/ou Liquidação do Patrimônio Separado e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos documentos da oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à Amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.8. A remuneração prevista na Cláusula 11.4 acima não inclui as despesas incorridas na vigência da prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente, as publicações em geral, como edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, bem como notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e, na insuficiência do Patrimônio Separado, pelos Investidores, observando-se, neste último caso, a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente e por escrito, sendo o prazo de 05 (cinco) Dias Úteis para pagamento das despesas incorridas ao Agente Fiduciário.

11.4.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente previamente

aprovadas e suportadas pelos titulares de CRI, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.4.10. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

11.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos titulares de CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

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

11.6.1. Se a convocação da Assembleia de Titulares de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 11.6 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

11.8.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 11.8 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações

exigidas na Resolução CVM nº 17/21.

- 11.9.** Os titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do Artigo 3º, caput da Resolução CVM nº 17/21.
- 11.10.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 12.1.** Insolvência da Securitizadora – artigo 31 da Lei 14.430: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.5 abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre o disposto na Cláusula 12.3 abaixo.
- 12.2.** Em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 12.5 abaixo, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60.
- 12.3.** A Assembleia de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, instituição liquidante, bem como sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.
- 12.4.** Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, atentando-se ao disposto na Cláusula 13.4, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na referida Assembleia de Titulares de CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio

Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.4.1. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses:

I – caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II – caso a Assembleia de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.4.2. Nas hipóteses previstas na Cláusula 12.4.1 acima, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

12.5. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 12.3 e 12.4 acima ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou

c) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

12.6. Insuficiência de Ativos – artigo 30 da Lei 14.430: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça,

convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 13.4 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia de Titulares de CRI mencionada nesta Cláusula 12.6 poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI em pagamento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que **(a)** caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares, na forma do §5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

12.7. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da Amortização e/ou pagamento da Remuneração aos Investidores, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

12.8. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a)** automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b)** na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia de Titulares de CRI convocada nos termos da lei, e acima previsto ou ainda, nas hipóteses das Cláusulas 12.1 e 12.6 acima, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da

Securizadora sob os CRI, aos Titulares de CRI.

12.8.1. O Agente Fiduciário, deverá fornecer à Securizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei nº 14.430 ou à Instituição Custodiante, conforme aplicável. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "(b)" da Cláusula 12.8 acima, os Titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

12.9. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

13.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM nº 60/21 e da Lei nº 14.430.

13.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia de Titulares de CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

- (i)** a substituição do Agente Fiduciário;
- (ii)** ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;
- (iii)** 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 Securitizadora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;
- (iv)** a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;
- (v)** a modificação das características atribuídas aos CRI;
- (vi)** a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (vii)** destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do Artigo 39 da Resolução CVM nº 60/21;
- (viii)** a Substituição de Garantia Real Imobiliária, nos termos da Cláusula 9.4.1; e
- (ix)** as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem.

13.3. A Assembleia Geral dos titulares de CRI poderá ser convocada:

- (i)** pela Emissora;
- (ii)** pelo Agente Fiduciário; ou
- (iii)** por titulares de CRI representantes de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado.

- 13.4.** A convocação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a primeira convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito), sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.
- 13.5.** As Assembleias de Titulares de CRI, conforme previstas nesta Cláusula Treze, deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observados, no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV “b” do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM nº 60/21 e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.
- 13.6.** A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:
- (i)** os diretores da Emissora;
 - (ii)** ao Agente Fiduciário;
 - (iii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes; ou
 - (iv)** à pessoa designada pela CVM.
- 13.7.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 13.8.** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.9. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias de Titulares de CRI serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia de Titulares de CRI, desde que representando, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 13.10 abaixo.

13.9.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM nº 60/21. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares de CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia de Titulares de CRI, na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60/21 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60/21 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada.

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

13.9.3. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleias de Titulares de CRI que impliquem: **(i)** a alteração da Remuneração ou Amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios dos CRI; **(ii)** a alteração da Data de Vencimento dos CRI; **(iii)** as alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; **(iv)** as alterações na presente Cláusula 13.9.3, deverão ser aprovadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

- 13.10.** Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.
- 13.11.** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares de CRI.
- 13.12.** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.
- 13.13.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de 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 disponibilizadas aos Titulares de CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, por meio dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60/21.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i)** 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, assinaturas, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 60/21, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos;

- (ii)** remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 35.000,00 (trinta 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;
- (iii)** Taxa de Administração devida à Emissora;
- (iv)** remuneração *flat* dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (v)** nos casos de renegociações estruturais dos documentos relacionados aos CRI que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (a) esforços de cobrança e execução de Garantias, (b) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (c) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (d) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (e) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (f) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado;
- (vi)** remuneração da Instituição Custodiante: (a) Registro e Implantação

da CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (b) Custódia da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia a remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. Serão devidas parcelas semestrais referentes à custódia da CCI, até a liquidação integral dos CRI e/ou baixa nas referida CCI, caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento;

- (vii)** remuneração do Escriturador: a título de escrituração dos CRI, será devido o pagamento anual de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), por série, sendo a primeira parcela devida pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;
- (viii)** a remuneração do Agente Fiduciário prevista na Cláusula 11.4 acima;
- (ix)** as despesas pela prestação de serviços do *Servicer* com o espelhamento da cobrança e monitoramento da garantia;
- (x)** todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xi)** averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (xii)** 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;

- (xiii)** os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (xiv)** 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 e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xv)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado;
- (xvi)** despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xvii)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de Assembleias de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xviii)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xix)** despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de Assembleias de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;

- (xx)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxi)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xxii)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia de Titulares de CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxiii)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontram abertas as Contas Empreendimentos;
- (xxiv)** 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 houver, 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 de CRI;
- (xxv)** 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;
- (xxvi)** 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;

- (xxvii)** 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;
 - (xxviii)** 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;
 - (xxix)** 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;
 - (xxx)** quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
 - (xxxi)** quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;
 - (xxxii)** quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
 - (xxxiii)** quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.
- 14.2.** Considerando-se 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 mencionadas na Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.
- 14.3.** Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:
- a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e

- b)** todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia de Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação mediante aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora ("Obrigações de Aporte"). Os valores correspondentes a Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva) para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Em razão do disposto na alínea "b" da Cláusula 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem **(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 propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; **(c)** as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; **(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 solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

(i) *Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 28 de junho de 1993, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesseis por cento), para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981/95, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

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

(a) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa nº 1.037/2010 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de "swap" e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e

(b) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981/95 e artigo 11 da Lei nº 9.249/95).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431 de 24 de junho de 2011).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431/2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer

menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, artigo 24 da Lei nº 9.430/96 e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981/95 c/c artigo 2º, "caput" e §1º, da Lei nº 11.033/04 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não

seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

(ii) *IOF*

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio liquidadas ocorridas após esta eventual alteração.

(iii) *Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS*

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE

- 16.1.** Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60/21 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.
- 16.2.** Um vez recebidos o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, por meio do seu endereço eletrônico, os Titulares de CRI.
- 16.3.** Os editais de convocação de Assembleias de Titulares de CRI serão divulgados na forma acima. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação,

deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

16.5. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 60/21.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. O presente Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do Artigo nº 26 da Lei nº 14.430, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCO

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Fiadores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da

moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

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

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

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

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

Investidores.

(iii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

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

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

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

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente.

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

(vi) Efeitos de Pandemia.

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(vii) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de

outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

(viii) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

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

(ix) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

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

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(x) 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 por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares de CRI, 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, os titulares de 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 de CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

(xi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

(xii) Ações Judiciais.

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

(xiii) Manutenção do Registro de Companhia Aberta.

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares de

CRI.

(xiv) 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 quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(xv) 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.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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

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

Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos titulares de CRI.

(xvii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

(xviii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17/21 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

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

(xix) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

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

(xxi) Riscos Financeiros.

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

(xxii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxiii) Risco de Estrutura.

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados em contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xxiv) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

(xxv) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos titulares de CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os relatórios a serem colocados à disposição dos titulares de CRI, nos termos da Cláusula 8.1 acima, conterão informações a serem prestadas pelo Servicer, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo Servicer.

(xxvi) Baixa liquidez no mercado secundário.

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

(xxvii) Restrição à negociação.

Não obstante o disposto na Cláusula 3.2 acima, os CRI a) poderão ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, e b) somente poderão ser negociadas, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, com exceção da negociação entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais que poderão ser negociadas livremente ao público investidor em geral nos mercados regulamentados de valores mobiliários após decorrido 6 (seis) meses do anúncio de encerramento da Oferta, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

(xxviii) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores profissionais, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM nº 160. A oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares de CRI.

Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.

(xxix) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xxx) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 17/21 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

(xxxii) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores.

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

(xxxiii) Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

Alguns dos Empreendimentos Destinação para os quais serão destinados os

recursos decorrentes das Debêntures encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão desses Empreendimentos Destinação dentro do cronograma de obras pela Devedora depende de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, conseqüentemente, sua reputação, sujeita-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos Empreendimentos Destinação acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais Empreendimentos Destinação. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora e impactar a solvência da Devedora, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Debêntures, e por conseqüência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

(xxxiii) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 12.1 a 12.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Conseqüentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xxxiv) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode

resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(xxxv) Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários objeto da Emissão.

Dentre os Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação podem constar empreendimentos que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrícula. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

(xxxvi) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- (1) níveis de emprego;
- (2) crescimento populacional;
- (3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;

- (4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- (5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- (vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- (vii) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora, suas controladas, os Fiadores e as Fiduciárias poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora, dos Fiadores e das Fiduciárias.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xxxvii) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Fiadores e às Fiduciárias, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, os Empreendimentos Imobiliários e/ou os Empreendimentos Destinação, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI.

(xxxviii) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de

serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares de CRI.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA, AOS FIADORES E ÀS FIDUCIANTES

(xxxix) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(xl) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Debêntures que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita

podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

(xli) Ações da Devedora acima do *threshold* estabelecido para fins de Auditoria Legal.

Na auditoria legal (*due diligence*) para fins da Oferta dos CRI, foi verificada a existência de ações judiciais da Embraed Edificação com valor de causa acima do *threshold* estabelecido. As referidas ações possuem natureza cível (ações de rescisão contratual, cobrança de honorários de corretagem e ações de indenização), sendo que os 3 (três) processos com valores acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) são Ações Cíveis Públicas, com o objeto de indenização por danos ambientais decorrentes da construção de empreendimentos imobiliários. A condenação pode acarretar a redução da capacidade econômica da Devedora prejudicando os pagamentos aos Titulares de CRI.

(xlii) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Devedora e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Devedora e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora e/ou suas controladas a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora e/ou suas controladas quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora e de suas controladas, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, a Devedora e suas controladas poderão despendar gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, conseqüentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora e suas controladas.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

(xlili) Ações da Embraed Edificações acima do threshold estabelecido para fins de Auditoria Legal.

Através de auditoria legal (*due diligence*) para fins da Oferta dos CRI, foi verificada a existência de ações judiciais da Embraed Edificação com valor de causa acima do threshold estabelecido, totalizando 11 (onze) ações com valores de causa acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), das quais 3 (três) possuem valores de causa acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). As referidas ações possuem natureza cível (ações de rescisão contratual, cobrança de honorários de corretagem e ações de indenização), sendo que os 3 (três) processos com valores acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) são Ações Cíveis Públicas, com o objeto de indenização por danos ambientais decorrentes da construção de empreendimentos imobiliários. Apesar das referidas ações não guardarem relação direta com o Imóvel dado em garantia no âmbito da Operação, a condenação pode acarretar na redução da capacidade econômica da Embraed Edificações.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(xliv) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

(xlv) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documento, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia 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 Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(xlvi) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos

CRI.

O pagamento aos titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de 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 de Titulares de 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.

(xlvi) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que a Escritura de Alienação Fiduciária não foi registrada no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(xlvii) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Na presente data, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que a Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(i) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – NOTIFICAÇÕES

19.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição
São Paulo – SP, CEP 04538-001

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

e-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Tel.: (11) 3045-8808

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 São Paulo – SP
CEP 04534-004

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

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

Tel.: (21) 3514-0000

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício

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

- 20.2.** As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 20.3.** Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.
- 20.4.** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 20.5.** O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.
- 20.6.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.
- 20.7.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 20.8.** O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou

farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações titulares de CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

- 20.9.** Fica desde já dispensada a convocação de Assembleia de Titulares dos CRI para aprovação de alteração de qualquer dos Documentos da Operação que decorra de qualquer das seguintes hipóteses: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Devedora ou da Emissora ou de outros prestadores de serviços da Emissão, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou (iv) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- 21.1.** Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 21.2.** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

- 22.1.** Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de

Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200-02/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 04 de maio de 2023.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, celebrado em 04 de maio de 2023)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

Nome: Rafael Casemiro Pinto
Cargo: Procurador

Testemunhas:

1. _____
Nome: Luiz Carlos Viana Girão Junior
CPF: 111.768.157-25

2. _____
Nome: Amanda Regina Martins
CPF: 430.987.638-25

ANEXO I**Créditos Imobiliários
CCI**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 04 de maio de 2023			
SÉRIE	Única	NÚMERO	Única	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474							
COMPLEMENTO	Conj. 1009/1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/MF: 09.222.901/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Brasil, nº 3.313							
COMPLEMENTO	sala 9A-1	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC	CEP	88330-063
4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Escritura da 10ª (Décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em série única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A. (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ")							
5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) que representa a totalidade dos créditos imobiliários oriundos das 100.000 (cem mil) Debêntures da primeira série da 10ª (Décima) Emissão, de titularidade da Emissora.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
NOME DO EMPREENDIMENTO	"EDIFÍCIO MARENA"						
ENDEREÇO	Rua 1910, 91, centro						
CEP	88330-480	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC		

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC				
MATRÍCULA	132.245				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"EDIFÍCIO SANTÉ RESIDENCE"				
ENDEREÇO	Rua João Francisco dos Santos, 100				
CEP	88331-120	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú/SC				
MATRÍCULA	111.435				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"TONINO LAMBORGHINI RESIDENCES BALNEÁRIO CAMBORIÚ"				
ENDEREÇO	Rua 4.600, 100				
CEP	88330-012	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Ofício de Imóveis de Balneário Camboriú/SC				
MATRÍCULA	22.482				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"L'ATELIER"				
ENDEREÇO	Rua 267, 55 - Meia Praia				
CEP	88220-000	CIDADE	Itapema	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	Registro de Imóveis de Itapema/SC				
MATRÍCULA	67.205				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"SOLAIA"				
ENDEREÇO	Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira, 369 - Zona 2				
CEP	87010-440	CIDADE	Maringá	UF	PR
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR				
MATRÍCULA	85.164.				
NOME DO EMPREENDIMENTO	"HYDE"				

ENDEREÇO	Avenida Atlântica, 4312, centro				
CEP	88330-027	CIDADE	Balneário Camboriú	UF	SC
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	2º Registro de imóveis de Balneário Camboriú/SC				
MATRÍCULA	63.210				
7. CONDIÇÕES ORIGINAIS DA EMISSÃO					
7.1. PRAZO TOTAL	É o número de dias contados entre a data de emissão desta CCI até a Data de Vencimento Final das Debêntures descrita no item abaixo, ou seja, 1840 (mil oitocentos e quarenta) dias.				
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)				
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.				
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem) da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt br/) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa correspondente a 3,50% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos durante o período de vigência das Debêntures.				
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	17 de maio de 2028.				
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem				

	prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
7.7. PAGAMENTO ANTECIPADO	As Debêntures, representadas pela CCI, poderão ser parcial ou integralmente amortizadas e/ou resgatadas, conforme o caso, antes do vencimento final da CCI, conforme definido na Cláusula Dez da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS:	<p>O pagamento da amortização será realizado semestralmente, observado o período de carência de 24 (vinte e quatro) meses nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures.</p> <p>O pagamento da remuneração será realizado mensalmente, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
7.9. PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS:	19 de junho de 2023.
7.10. PRIMEIRO PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO:	18 de junho de 2025.
8. GARANTIAS	Não há, entretanto os Créditos Imobiliários contarão com a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.
9. LOCAL DE PAGAMENTO	As parcelas do Valor Nominal e da Remuneração serão pagas pela Emissora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRI, a saber, conta corrente nº 43980, agência 3100, mantida em nome da Securitizadora junto ao Itaú Unibanco S.A. (" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ").

ANEXO II

Cronograma de Pagamentos dos CRI

CRI		
Data	Paga Juros	TAi
20/06/2023	Sim	0,0000%
20/07/2023	Sim	0,0000%
21/08/2023	Sim	0,0000%
20/09/2023	Sim	0,0000%
20/10/2023	Sim	0,0000%
20/11/2023	Sim	0,0000%
20/12/2023	Sim	0,0000%
22/01/2024	Sim	0,0000%
20/02/2024	Sim	0,0000%
20/03/2024	Sim	0,0000%
22/04/2024	Sim	0,0000%
20/05/2024	Sim	0,0000%
20/06/2024	Sim	0,0000%
22/07/2024	Sim	0,0000%
20/08/2024	Sim	0,0000%
20/09/2024	Sim	0,0000%
21/10/2024	Sim	0,0000%
20/11/2024	Sim	0,0000%
20/12/2024	Sim	0,0000%
20/01/2025	Sim	0,0000%
20/02/2025	Sim	0,0000%
20/03/2025	Sim	0,0000%
22/04/2025	Sim	0,0000%
20/05/2025	Sim	0,0000%
20/06/2025	Sim	12,4989%
21/07/2025	Sim	0,0000%
20/08/2025	Sim	0,0000%
22/09/2025	Sim	0,0000%
20/10/2025	Sim	0,0000%
20/11/2025	Sim	14,2847%
22/12/2025	Sim	0,0000%
20/01/2026	Sim	0,0000%
20/02/2026	Sim	0,0000%
20/03/2026	Sim	0,0000%

20/04/2026	Sim	16,6656%
20/05/2026	Sim	0,0000%
22/06/2026	Sim	0,0000%
20/07/2026	Sim	0,0000%
20/08/2026	Sim	0,0000%
21/09/2026	Sim	19,9990%
20/10/2026	Sim	0,0000%
20/11/2026	Sim	0,0000%
21/12/2026	Sim	0,0000%
20/01/2027	Sim	0,0000%
22/02/2027	Sim	24,9991%
22/03/2027	Sim	0,0000%
20/04/2027	Sim	0,0000%
20/05/2027	Sim	0,0000%
21/06/2027	Sim	0,0000%
20/07/2027	Sim	33,3325%
20/08/2027	Sim	0,0000%
20/09/2027	Sim	0,0000%
20/10/2027	Sim	0,0000%
22/11/2027	Sim	0,0000%
20/12/2027	Sim	49,9994%
20/01/2028	Sim	0,0000%
21/02/2028	Sim	0,0000%
20/03/2028	Sim	0,0000%
20/04/2028	Sim	0,0000%
22/05/2028	Sim	100,0000%

ANEXO III

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, 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 Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado em 04 de maio de 2023 ("Escritura de Emissão de CCI"), pelo qual foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), DECLARA, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, 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 Emissão, firmado em 04 de maio de 2023 entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme cláusula décima do Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, que declara, ainda, que uma via do Termo de Securitização e uma via da Escritura de Emissão de CCI, lhe foi entregue para custódia em versão digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

Assinatura Eletrônica: 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, 04 de maio de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: [●]

Cargo: [●]

Nome: [●]

Cargo: [●]

ANEXO IV

Outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora com participação do Agente Fiduciário

Nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em seu artigo 6º, parágrafo 2º, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 126.000.000,00	Quantidade de ativos: 126000
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciárias de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva;	

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500

Data de Vencimento: 27/10/2025
Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval prestada pela Avalista; (ii) Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda e/ou SCPs Investidores; (iii) Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Quotas representativas do capital social da Devedora; (iv) Alienação fiduciária de Imóvel. (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.438.000,00	Quantidade de ativos: 30438

Data de Vencimento: 02/01/2035
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: As Fiadoras se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, sob condição suspensiva: (i) a totalidade dos direitos creditórios e quaisquer recebíveis, recursos, fundos, pagamentos, diretos ou indiretos, atuais ou futuros, inclusive recebidos a título de multas, indenizações, encargos contratuais, de titularidade das Fiadoras decorrentes (a) dos Contratos do Projeto (ii) todos e quaisquer direitos creditórios, presentes e/ou futuros, de titularidade das Fiadoras, e dos valores depositados, ou que venham a ser depositados e mantidos nas respectivas contas vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para tais contas, ou em compensação bancária, relacionados aos recursos provenientes dos Contratos do Projeto e dos Contratos SGD; e (iii) quaisquer outros direitos creditórios, receita ou pagamentos relacionados à comercialização de energia, no mercado livre ou regulado, ou quaisquer outras receitas geradas pelos ativos dos Empreendimentos Alvo de titularidade das Fiadoras. (ii) Alienação Fiduciária das Ações: totalidade das ações, existentes e/ou futuras (?Ações?), representativas respectivamente do capital social das SPE de titularidade da Devedora, do capital social da Devedora, de titularidade da LC Energia, e do capital social da LC Energia, de titularidade das Acionistas da LC Energia. (iii) Alienação Fiduciária de Bem Imóvel: a serem estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão garantidas pela alienação fiduciária sobre a propriedade plena do Imóvel, a ser constituída pela proprietária do Imóvel sob condição suspensiva

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.124.000,00	Quantidade de ativos: 53124
Data de Vencimento: 30/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: (i) ROBERTO LUIZ JUSTUS, (ii) HEVERTON CORNÉLIO, (iii) FÁBIO ROSÁRIO DIN, (iv) CARDOSO HOLDING ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, (v) DRYWALL RIO SOLUÇÕES PARA CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vi) CARDOSO E DIN PARTICIPAÇÕES	

LTDA, PLACLUX INDÚSTRIA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO A SECO LTDA, (vii) DRYLOG TRANSPORTES LTDA, (viii) STEEL BANK SECURITIZADORA S.A e (ix) DRY SERVICE LTDA. (II) Cessão Fiduciária: (i) A Emitente da nota comercial e a Dry Construction constituirão a cessão fiduciária sobre: (i) o direito ao recebimento dos recursos oriundos do pagamento dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Emitente e da Dry Construction, decorrentes das Operações de Compra e Venda realizadas com Clientes e cobrados por meio de boletos bancários emitidos pelo banco depositário; (ii) a totalidade dos recebíveis, detidos pelas Fiduciantes, oriundos de Operações de Compra e Venda contratadas pelos seus Clientes junto às Fiduciantes, ou em quaisquer de suas filiais, decorrentes de vendas de serviços de construção, equipamentos e materiais para construção a seco, e que são ou venham a ser realizadas por meio de cartões de crédito, (iii) direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, emergentes das Contas Vinculadas independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, incluindo os recursos a qualquer tempo depositados e mantidos nas Contas Vinculadas

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em conjunto os imóveis da ARCOS POWER ENGENHARIA SPE LTDA e da ITA POWER ENGENHARIA SPE LTDA, cedidos fiduciariamente para pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, listados nos anexos dos contratos de AFI. (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes alienam os equipamentos listados nos anexos dos contratos de AFE (III) Cessão Fiduciária de Créditos imobiliário: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Créditos Imobiliários (IV) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Pela celebração do contrato de Cessão Fiduciária o cedente cede a securitizadora os Direitos Creditórios (V) Como fiadores: Suste Energia (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas Recorrentes e</p>	

eventuais Despesas Extraordinárias (VII) Fundo de Juros: Conterá recursos necessários para fazer frente Securitizadora para cobrir o pagamento da remuneração mensal dos CRI, nos primeiros 7 meses contados da Data de Emissão (VIII) Fundo de Liquidez: Conterá recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias dos Cedente durante a Operação (IX) Fundo de Obra: Conterá recursos necessários a conclusão das obras de construção e instalação da(s) Usina(s) no(s) Empreendimento(s)

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 27/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,86% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: GREEN PARTICIPACOES E ENERGIA S.A, ANTÔNIO TERRA DE OLIVEIRA NETO, SANDRA CRISTINA GUIMARÃES DE OLIVEIRA, MARCELO TAVARES FARIA, FELIPE CANCADO VORCARO e MARCOS ROBERTO FERRIN LORENZO RIBEIRO (II) Cessão Fiduciária: (i) todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, que possam ser objeto de cessão fiduciária em garantia, (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e/ou futuros, provenientes dos Direitos dos Contratos Cedidos recebidos ou depositados, (iii) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e/ou futuros, provenientes dos seguros contratados pelas Cedentes e (iv) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta Vinculada (III) Alienação Fiduciária de Equipamentos: A ser constituída no Contrato de AFE (IV) Alienação Fiduciária de quotas: as Cotas das SPEs, bem como quaisquer outras cotas de emissão das SPEs ou seus sucessores (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos de Superfície (VI) Fundo de despesa: Conterá recursos necessários para fazer frente às Despesas da Operação (VII) Fundo de reserva: Conterá recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias (VIII) Fundo de Obras: Conterá recursos correspondentes a R\$ 31.790.928,57 reais	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5,22% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: MARCO TULLIO BATISTA PIRES; (II) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios Compra e Venda (conforme definido na CPR-F); (ii) os Direitos Creditórios Sobejo (conforme definido na CPR-F); e (iii) dos Direitos Creditórios Conta Vinculada (conforme definido na CPR-F); (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Fazenda Vista Alegre, sob matrículas 9.665, 9.666, 9.667, 9.668, 9.669, 9.670, 9.672.	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000.000,00	Quantidade de ativos: 125000
Data de Vencimento: 24/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos	

financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de nº 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 24/01/2029	
Taxa de Juros: 9,6% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Aval presta pelos avalistas elencados na CPR-F; (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente livre e a propriedade fiduciária de: (i) os Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos de eventuais pagamentos feito por clientes oriundos da liquidação dos Direitos Creditórios depositados na conta de nº 21.509-0, Agência 3179 mantida no banco Sicoob e de titularidade da Fiduciante, (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída nos termos do contato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

ANEXO V

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004 Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública sob o rito de registro automático do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRINúmero da Emissão: 43ª
Número das Séries: Única Série
Emissor: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Quantidade: 100.000 (cem mil)
Classe: N/A
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Assinatura Eletrônica: 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, 04 de maio de 2023.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

ANEXO VI
Declaração do Coordenador Líder

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 – parte, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/MF”) sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública sob o rito automático de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão (“Operação” e “CRI”, respectivamente), em que a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social, atua na qualidade de emissora dos CRI e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com domicílio na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), atua como Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários objeto da Operação, bem como que adotou os seguintes procedimentos:

- (i) formalizou a prestação de serviços contratados para distribuição da oferta pública de valores mobiliários; e
- (ii) avaliou: (a) a consistência de documentos entregues pelo emissor do valor mobiliário; (b) os ativos e/ou direitos utilizados como lastros e garantias da operação, previamente à emissão; e (c) os aspectos financeiros da operação no que se refere aos seus riscos, possibilidade de fraudes e eventuais restrições de ativos ou direitos utilizados como lastros e/ou garantias na oferta.

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

São Paulo, 04 de maio de 2023.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)												
	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastrado (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal								
		2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028
		R\$										
Santé Residência	2.084.773,77	316.826,57	1.129.711,22	638.235,99								
Tonino Lamborghini	11.681.481,44	255.495,07	1.767.720,08	2.020.566,08	3.173.809,73	3.233.114,62	1.230.775,86					
L'atelier	16.694.376,76	262.257,26	1.410.020,89	2.164.761,59	3.139.348,63	3.134.567,06	4.478.842,70	1.984.806,64	119.771,98			
Solaia	14.30	287.761,78	2.687	3.751	2.933	3.848	795.727,15					

	4.431,87		.042,73	.786,64	.784,49	.329,09						
Mar ena	31.067.535,88	377.789,18	1.564.224,91	899.623,17	1.600.857,97	2.422.380,97	2.892.289,25	3.756.294,05	4.760.350,85	5.027.278,31	5.950.638,57	1.815.808,66
Hyd e	24.167.400,28	337.177,67	772.087,08	809.956,13	1.360.847,69	1.868.606,70	2.568.463,78	3.453.886,94	3.599.157,46	3.599.157,46	3.599.157,46	2.198.901,89
Tot ais	100.000.000,00	1.837,307,51	9.330,806,90	10.284,929,60	12.208,648,51	14.506,998,44	11.966,098,73	9.194,987,64	8.479,280,30	8.626,435,77	9.549,796,04	4.014,710,55

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

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$) (C = A - B)	*Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constant	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação
------------------------------	---	---	---	--	---	---	--	---

							eda tabela 4 abaixo (Destinaç ão) (R\$)	
Santé Residenc e	Obra	57.941.52 8,42	28.993.8 76,94	28.947.65 1,48	6.206.59 0,30	22.741.0 61,18	2.084.77 3,77	2%
Tonino Lamborg hini	Obra	135.409.2 82,19	14.777.0 71,04	120.632.2 11,15	19.277.1 45,58	101.355. 065,57	11.681.4 81,44	12%
L'atelier	Obra	173.772.0 00,00	6.071.11 1,94	167.700.8 88,06	24.717.5 87,52	142.983. 300,54	16.694.3 76,76	17%
Solaia	Obra	156.490.0 00,00	8.757.18 0,43	147.732.8 19,57	24.058.3 83,25	123.674. 436,32	14.304.4 31,87	14%
Marena	Obra	304.558.1 76,00	8.334.22 3,59	296.223.9 52,41	-	296.223. 952,41	31.067.5 35,88	31%
Hyde	Obra	286.984.0 00,00	6.053.67 3,10	280.930.3 26,90	-	280.930. 326,90	24.167.4 00,28	24%
		1.115.15 4.986,61	72.987. 137,05	1.042.16 7.849,57	74.259. 706,65	967.908 .142,92	100.000 .000,00	100%

(*) 1ª e 2ª séries da 12ª emissão da Canal Securitizadora.

(*) Série única da 37ª emissão da Canal Securitizadora

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Anexo VIII

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO IMOBILIÁRIA

RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA ÚNICA SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Ref.: 10ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na Junta Comercial do estado de Santa Catarina sob o NIRE 4230004824-1, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), vem, por meio do presente, declarar, para os devidos fins, que aplicou R\$____, (____reais) no último semestre os recursos obtidos por meio do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A. ("Escritura de Emissão Debêntures"), firmada em 04 de maio de 2023, para os serviços dos Empreendimentos Destinação, conforme definido na Escritura de Emissão Debêntures, nos seguintes empreendimentos imobiliários, em conformidade com o relatório de obras abaixo:

Denominação do empreendimento imobiliário	Proprietário	Matrícula/ Cartório	Endereço	Destinação dos recursos /etapa do projeto: Construção e/ou Reforma	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /recibo[x]/ted[x]/doc[x] /boleto(authenticação)/outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]%	R\$
Total destinado no semestre							[.]%	R\$
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data								R\$
Valor da Oferta								R\$
Valor desembolsado à Devedora								R\$
Saldo a destinar								R\$

Acompanha a presente declaração os comprovantes da destinação acima além do cronograma físico e financeiro e do relatório de avanço de obras.

Balneário Camboriú, [•] de [•] de [•].

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei nº 14.430”), e na Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora e distribuidora dos certificados de recebíveis imobiliários da Única Série da 43ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, Regime Fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; **(ii)** as Garantias; **(iii)** a Conta do Patrimônio Separado; e **(iv)** as Contas Empreendimentos.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*”.

São Paulo, 04 de maio de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

CPF: