

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 46ª EMISSÃO DA**

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Securitizadora
CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
CNPJ/MF nº 39.685.043/0001-93

Datado de
09 de maio de 2023.

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES DAS DISPOSIÇÕES	5
2.	AUTORIZAÇÃO DA EMISSÃO DOS CRI E DA EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS .	19
3.	DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	19
4.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	29
5.	INTEGRALIZAÇÃO, TITULARIDADE E CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	35
6.	CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA.....	39
7.	ANTECIPAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E RESGATE ANTECIPADO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI	40
8.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	44
9.	REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	49
10.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI	52
11.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	61
12.	ASSEMBLEIA ESPECIAL	63
13.	DESPESAS DA EMISSÃO	66
14.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	75
15.	PUBLICIDADE.....	77
16.	REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	78
17.	NOTIFICAÇÕES.....	78
18.	RISCOS.....	79
19.	DISPOSIÇÕES FINAIS	85
20.	ASSINATURA ELETRÔNICA	86
21.	LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO.....	87

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 46ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

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

I. na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. na qualidade de agente fiduciário dos CRI, representando os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Agente Fiduciário dos CRI”),

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”,

CONSIDERANDO QUE:

A. em 09 de maio de 2023, **GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade empresária limitada unipessoal com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, 7º andar, conjunto 73, sala 39, bairro Vila Olímpia, CEP 04.552-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.685.043/0001-93 (“Devedora”), na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, celebraram o “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais”), por meio do qual são regidos os termos e

condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais, da Devedora, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais”), composta por 47.800 (quarenta e sete mil e oitocentas) notas comerciais (“Notas Comerciais”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais o montante total de R\$ 47.800.000,00 (quarenta e sete milhões e oitocentos mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Total da Emissão das Notas Comerciais”), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei 14.195 (conforme definido abaixo);

- B.** as Notas Comerciais emitidas pela Devedora e subscritas e integralizadas pela Emissora conferiram direito de crédito à Emissora em face da Devedora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Devedora em decorrência das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, a Atualização Monetária (conforme definido abaixo), os Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força do Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários”);
- C.** a Devedora decidiu participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Emissora, na qualidade de companhia securitizadora, nos termos do presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo);
- D.** o Termo de Emissão de Notas Comerciais é custodiado pela **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), a qual é devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32 (conforme definido abaixo), servindo assim de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);
- E.** por meio do presente instrumento, a Emissora tem interesse em emitir 47.800 (quarenta e sete mil e oitocentas) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 46ª emissão (“CRI”), lastreados nos Créditos Imobiliários constituídos na forma do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Emissão dos CRI”), configurando, assim, uma operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”);

- F. os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da referida Resolução (“Oferta”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), os quais serão considerados Titulares dos CRI;
- G. a distribuição dos CRI ocorrerá sob a coordenação da **BS2 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, conjunto 1.101, CEP 04.547-130, bairro Vila Olímpia, no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.650.236/0001-92 (“Coordenador Líder”);
- H. o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação (conforme abaixo definido), de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e
- I. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 46ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES DAS DISPOSIÇÕES

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

“Agente de Liquidação dos CRI”

A instituição financeira responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito da Emissão dos CRI, ou seja, a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la a qualquer título.

“Agente Fiduciário dos CRI”

A **H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização,

ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

<u>“Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Sob Condição Resolutiva”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Alienação Fiduciária Pré-Existente”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Amortização Extraordinária”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais , associação privada com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62.
<u>“Anúncio de Encerramento da Distribuição”</u>	O anúncio de encerramento da oferta pública dos CRI, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“Anúncio de Início de Distribuição”</u>	O anúncio de início da oferta pública dos CRI, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.
<u>“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”</u> ou <u>“Assembleia Especial”</u>	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com a cláusula 12 deste Termo de Securitização.
<u>“Atualização Monetária”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (h) da cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01.010-901.

“ <u>Documento de Aceitação da Oferta</u> ”	O documento de aceitação da Oferta, conforme firmado por cada um dos Titulares dos CRI.
“ <u>Cartório de RTD</u> ”	O competente cartório de registros de títulos e documentos da circunscrição dos domicílios e/ou das sedes das partes signatárias do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Contrato de Cessão, qual seja, a comarca do município de São Paulo, estado de São Paulo.
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.10 deste Termo de Securitização.
“ <u>CETIP21</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>CNPJ/MF</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil</u> ”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“ <u>COFINS</u> ”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	Quando referidas em conjunto e indistintamente, as Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos e as Condições Precedentes das Liberações de Recursos do Fundo de Obras.
“ <u>Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Condições Precedentes das Liberações de Recursos do Fundo de Obras</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”	A conta corrente nº 44.134-8, mantida na agência nº 3100 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Resolutiva</u> ”	Conforme eventualmente alterado, o “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças com Condição Resolutiva</i> ”, a ser celebrado entre a titular da totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora,

na qualidade de fiduciária, com interveniência da Devedora, para formalização da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Sob Condição Resolutiva.

“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva” Conforme eventualmente alterado, o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças com Condição Suspensiva”*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Resolutiva.

“Contrato de Cessão Fiduciária” Conforme eventualmente alterado, o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Cessão Fiduciária.

“Contrato de Distribuição” Conforme eventualmente alterado, o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 46ª (quadragésima sexta) Emissão da Canal Companhia de Securitização”*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de contratante, e a Securitizadora, na qualidade de contratada como coordenador líder.

“Contratos de Garantias” Quando mencionados, em conjunto e indistintamente, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Resolutiva, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva e o Contrato de Cessão Fiduciária.

“Coordenador Líder” A **BS2 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, qualificada no considerando (G) deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“CPF/MF” O Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.

“Créditos Imobiliários” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Termo de Securitização.

“CRI” Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 46ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização.

“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou detidos pela Devedora ou por suas controladoras e/ou sociedades por elas controladas, ou seus administradores, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.
“ <u>CSLL</u> ”	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>Custo de Administração</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (d) da cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários , entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, criada pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08.
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no item (c) da alínea (h) da cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (f) da cláusula 4.1 deste Termo de Securitização
“ <u>Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (l) da cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Primeira Integralização</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (g) da cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Até o último Dia Útil de cada mês.
“ <u>Declaração de Veracidade</u> ”	A declaração de veracidade a ser prestada pela Devedora nos termos da minuta prevista no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
“ <u>Despesas</u> ”	Quando mencionadas, em conjunto, as Despesas Iniciais, as Despesas Extraordinárias e as Despesas Ordinárias.
“ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.2.1 deste Termo de Securitização.

“ <u>Despesas Iniciais</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas Ordinárias</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ”	A GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , qualificada no considerando (A) deste Termo de Securitização.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, <i>exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias</i> , que também não seja feriado comercial no município de São Paulo, estado de São Paulo.
“ <u>Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (c) da cláusula 3.10 deste Termo de Securitização.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (a) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) os Contratos de Garantias; (c) o presente Termo de Securitização; (d) o Contrato de Distribuição; o Anúncio de Início de Distribuição; (f) o Anúncio de Encerramento de Distribuição; e (g) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	A Canal Companhia de Securitização , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
“ <u>Emissão das Notas Comerciais</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.
“ <u>Emissão dos CRI</u> ”	A 1ª série da 46ª emissão de CRI da Emissora.
“ <u>Empreendimento Alvo</u> ”	O empreendimento logístico localizado no município de Guarulhos, estado de São Paulo, cujas obras de construção vêm sendo desenvolvidas pela Emissora no Imóvel.
“ <u>Empresa de Gerenciamento de Obras</u> ”	A pessoa jurídica a ser contratada pela Devedora para acompanhamento da evolução físico-financeira das obras do Empreendimento Alvo, que poderá ser qualquer uma das

seguintes empresas: (i) Dexter Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 67.566.711/0001-07; (ii) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 69.026.144/0001-13; (iii) CTE - Centro de Tecnologia e Edificações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 64.030.638/0001-58; (iv) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; e (v) Monitor Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70, ou qualquer outra prestadora de serviços de engenharia independente eventualmente indicada pela Devedora para este fim, previamente aprovada pela Securitizadora.

“Escriturador das Notas Comerciais”

A instituição financeira contratada pela Devedora para escrituração das Notas Comerciais, qual seja, a **Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la a qualquer título.

“Escriturador dos CRI”

A **Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade limitada Unipessoal, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Eventos de Vencimento Antecipado”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.11 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.11 deste Termo de Securitização.

“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.11 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Despesas”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.5 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Obras”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.6 deste Termo de Securitização.

“Garantias”

Quando referidos em conjunto e indistintamente, a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Sob Condição Resolutiva, a Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Obras.

“Garantidora”

A **PMG Desenvolvimento Imobiliário Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada unipessoal com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 145, 7º andar, conjunto 73, sala 38, bairro Vila Olímpia, CEP 04.552-907, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“Imóvel”

O imóvel localizado no município de Guarulhos, estado de São Paulo, na Avenida Amâncio Gaiolli, nº 1.717, bairro Água Chata, CEP 07251-250, objeto da matrícula nº 13.920 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, estado de São Paulo, no qual vêm sendo desenvolvidas, pela Devedora, as obras de construção do Empreendimento Alvo.

“Índice Substituto”

Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (i) da alínea (h) da cláusula 4.11 deste Termo de Securitização.

“Instituição Custodiante”

A instituição custodiante do Termo de Emissão de Notas Comerciais, qual seja, a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, qualificada no considerando (D) deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Investimentos Permitidos”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 9.11 deste Termo de Securitização.

“Investidores Profissionais”

Significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.

“IOF/Câmbio”

Imposto sobre Operações de Câmbio

“IOF/TVM”

Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários

“IRPJ”

Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

“IRRF”

Imposto de Renda Retido na Fonte.

“JUCESP”

A Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (i) da cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.

“Legislação Socioambiental”

A legislação e a regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicáveis, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil, e a não adoção de ações que incentivem a prostituição.

“Lei 6.404”

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei 9.514”

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.

“Lei 10.931”

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Lei nº 14.195”

A Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que institui a nota comercial, dentre outras providências.

“Lei 14.430”

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.

“LGPD”

A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

“Liberção Inicial de Recursos”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.3 deste Termo de Securitização.

“MDA”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.

“Medida Provisória nº 2.200-2/01”

Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

“Memorial Descritivo”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.4.7 deste Termo de Securitização.

“Normas Anticorrupção”

As normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: **(a)** o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme posteriormente alterado, que instituiu o código penal brasileiro; **(b)** a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, dentre outras providências; **(c)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*, conforme posteriormente alterado, norma federal dos Estados Unidos da América que dispõe sobre práticas de corrupção no exterior; e **(d)** *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, norma de abrangência em todo o Reino Unido que dispõe sobre práticas de corrupção.

“Normas Antilavagem de Dinheiro”

As normas relativas à obtenção de vantagem indevida, pecuniária ou de qualquer natureza, relacionada de qualquer forma com a finalidade dos Documentos da Operação, assim relativas a atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, de “lavagem” ou ocultação bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, previstos em legislação nacional e/ou estrangeira aplicável.

“Notas Comerciais”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.

“Obrigações Garantidas”

Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos

moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais e/ou dos CRI; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.

“Oferta”

Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (F) deste Termo de Securitização.

“Operação de Securitização”

Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (E) deste Termo de Securitização.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas respectivas Garantias, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: **(a)** constituem Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora; **(b)** manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; **(c)** destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos e obrigações fiscais nos termos deste Termo de Securitização; **(d)** estão e deverão continuar isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; **(e)** não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e **(f)** responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Período de Capitalização”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.

“ <u>PIS</u> ”	Programa de Integração Social.
“ <u>Prazo de Distribuição</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>Prazo para Atendimento das Condições Precedentes</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Prêmio</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (ii) da cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	O regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Conta Arrecadadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430.
“ <u>Relatório de Medição</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.6.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resgate Antecipado Total</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, bem como define Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.
“ <u>Resolução CVM 32</u> ”	A Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe

sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários.

“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“Resolução CVM 80”

A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

“Resolução CVM 81”

A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e debêntures.

“Resolução CVM 160”

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

“TED”

Transferência Eletrônica Disponível.

“Termo de Emissão de Notas Comerciais”

Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (A) deste Termo de Securitização.

“Termo de Securitização”

O presente Termo de Securitização.

“Titulares dos CRI”

Os Investidores subscritores e detentores dos CRI.

“Valor do Fundo de Despesas”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.5 deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”

Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (A) deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (h) da cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (d) da cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.

“Valor Total da Emissão das Notas Comerciais” Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (A) deste Termo de Securitização.

“Valor Total dos CRI” Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (e) da cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.

1.1.1. As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Termo de Securitização, exceto se de outra forma expressamente indicado:

(i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) os termos “*inclusive*” e “*incluindo*”, e outros termos semelhantes, serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “*mas não se limitando a*”;

(iii) os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Termo de Securitização;

(iv) os anexos são incorporados a este Termo de Securitização, e devem ser considerados como parte integrante deste Termo de Securitização, como se nele escritos. Referências como “*este Termo de Securitização*”, “*este instrumento*” e palavras como “*aqui*” ou “*neste(a)*” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Termo de Securitização, incluindo seus anexos, como um todo;

(v) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;

(vi) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;

(vii) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos do presente Termo de Securitização; e

(viii) todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.

1.1.1.1. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Termo de Securitização

terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou, caso nele não definido, nos demais Documentos da Operação.

1.1.1.2. Igualmente, os termos constantes deste Termo de Securitização não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência deste Termo de Securitização, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou, caso nele não definido, nos demais Documentos da Operação.

1.1.1.3. Em caso de conflito entre as definições contidas neste Termo de Securitização e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Termo de Securitização, as definições aqui estabelecidas.

1.1.1.4. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.1.1.1 a 1.1.1.3 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

2. AUTORIZAÇÃO DA EMISSÃO DOS CRI E DA EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

2.1. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão dos CRI foi devidamente aprovada de acordo com as deliberações tomadas pelos diretores da Emissora, reunidos em Reunião de Diretoria da Emissora, realizada em 09 de maio de 2023, cuja ata será registrada na JUCESP.

2.2. Aprovação Societária da Devedora. A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais seja parte ou interveniente anuente, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Devedora realizada em 08 de maio de 2022 (“RS da Devedora”), cuja ata será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCESP.

2.3. Aprovação Societária da Garantidora. A constituição pela Garantidora, enquanto única sócia da Devedora, da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Sob Condição Resolutiva, mediante a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Resolutiva, será realizada com base nas deliberações da reunião de sócios da Garantidora realizada em 08 de maio de 2023 (“Autorização da Garantidora”), em conformidade com o seu contrato social

3. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, aos CRI da 1ª série da 46ª emissão da Emissora, cujas características são descritas na cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.

3.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão dos CRI os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 47.800.000,00 (quarenta e sete milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão.

3.2.1. Nos termos das declarações prestadas pela Devedora, a Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

3.2.2. O presente Termo de Securitização e o respectivo Regime Fiduciário serão entregues para registro e depósito centralizado dos CRI na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.130.

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

3.3.1. O Termo de Emissão de Notas Comerciais encontra-se custodiado pela Instituição Custodiante.

3.3.2. A Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização, atestando o recebimento do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

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

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

3.4. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente relacionados à aquisição do Imóvel e ao desenvolvimento das obras de construção do

Empreendimento Alvo (“Destinação dos Recursos”).

3.4.1. O Agente Fiduciário dos CRI terá a obrigação de acompanhar o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais.

3.4.2. Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 3.4 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.4.3. Comprovação da Destinação dos Recursos. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente às assinaturas deste Termo de Securitização, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do **Anexo II** ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando-se o total de R\$ 48.225.935,56 (quarenta e oito milhões, duzentos e vinte e cinco mil, novecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e seis centavos). Ademais, neste caso, a Devedora declarou e certificou, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

3.4.4. A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, que, excetuados os recursos obtidos com o Termo de Emissão de Notas Comerciais, o Empreendimento Alvo não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Devedora.

3.4.5. Sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar, dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva solicitação, salvo se prazo menor for exigido pela autoridade que demandar a referida comprovação, cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

3.4.6. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula 3.4, a Devedora declarou e garantiu, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, que as obras do Empreendimento Alvo foram, estão sendo e serão, até a sua conclusão, executadas considerando as normas específicas para construções de mesma natureza do Empreendimento Alvo, conforme plantas, especificações, cronograma físico, cronograma financeiro, respectivas aprovações nos órgãos competentes e no

memorial descritivo elaborado (“Memorial Descritivo”), os quais deverão ser entregues aos Titulares dos CRI, com cópia à Securitizadora, previamente à data de integralização dos CRI.

3.4.7. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos referentes à Destinação dos Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.4.8. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico de obras no Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, quando o caso, dos respectivos documentos comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar tais documentos comprobatórios, sendo certo que a contratação seguirá critérios de razoabilidade e bom-senso.

3.4.9. Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações acerca da Destinação dos Recursos.

3.4.10. No âmbito das Notas Comerciais, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer, com base em decisão judicial transitada em julgado, em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

3.4.11. O valor da indenização previsto na cláusula 3.4.10 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao valor de principal das Notas Comerciais, acrescido (a) da Atualização Monetária; (b) dos Juros Remuneratórios; e (c) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

3.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários e à Conta do Patrimônio

Separado estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias, incluindo o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Emissora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos e obrigações fiscais nos termos deste Termo de Securitização;
- (d) estão e deverão continuar isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e
- (f) respondemos responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

3.6. Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente à Conta do Patrimônio Separado, mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

3.7. As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários, e reconhecem que, para consecução da Operação de Securitização, é essencial que os Créditos Imobiliários permaneçam com suas características originais, estabelecidas neste Termo de Securitização, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

3.8. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica, desde já, estabelecido que a Emissora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, estando excetuada as hipóteses de aditamento decorrentes de (i) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (ii) da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (iii) da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou (iv) em virtude da

atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens “ii”, “iii” e “iv” acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

3.9. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e demais encargos, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

3.10. Garantias da Operação: O fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, será garantido pelas seguintes Garantias:

(a) **Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Sob Condição Resolutiva:** a alienação fiduciária das quotas da Devedora, sob condição resolutiva, a ser constituída por sua sócia, a Garantidora, em favor da Emissora, com interveniência da Devedora, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças com Condição Resolutiva*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Resolutiva”), o qual terá por objeto a integralidade das quotas da Devedora, conforme cláusula 6.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Sob Condição Resolutiva”);

(b) **Alienação Fiduciária do Imóvel sob Condição Suspensiva:** a alienação do Imóvel, sob condição suspensiva, a ser constituída pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças com Condição Suspensiva*” (“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva”), conforme cláusula 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Alienação Fiduciária do Imóvel sob Condição Suspensiva”);

(c) **Cessão Fiduciária:** a cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes de eventuais contratos de locação comercial do Empreendimento Alvo, após a conclusão de suas obras (“Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo”), a ser constituída pela Devedora em favor da Emissora mediante a celebração do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), conforme cláusula 6.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Cessão Fiduciária”);

(d) o Fundo de Despesas, constituídos nos termos da cláusula 13.6 deste Termo de Securitização; e

(e) o Fundo de Obras, constituídos nos termos da cláusula 13.7 deste Termo de Securitização.

3.10.1. Observadas as condições suspensivas e resolutivas constantes dos Contratos de Garantias, as Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura dos seus respectivos instrumentos constitutivos, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

3.10.2. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Emissora, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

3.11. Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais quando identificada a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado”), desde que decorrido eventual e respectivo prazo de cura. As partes signatárias do Termo de Emissão de Notas Comerciais estabeleceram as hipóteses de vencimento antecipado *de forma automática*, ou seja, sem a necessidade de deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na cláusula 10.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme replicada na cláusula 3.11.1 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”) e as hipóteses de vencimento antecipado *de forma não automática* na cláusula 10.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme replicada na cláusula 3.11.2 abaixo (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”).

3.11.1. As seguintes situações configuram Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais:

- (i) caso sejam constituídas novas dívidas e/ou garantias pela Devedora, exceto se previamente autorizados pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (ii) pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou pedido de insolvência civil ou de pessoa natural superendividada (nos termos da Lei nº 14.181, de 1º de julho de 2021);
- (iii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Devedora, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus

acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(iv) liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora;

(v) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras de captação de recursos no mercado financeiro, financiamentos ou dívidas contraídas pela Devedora junto a outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(vi) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Devedora;

(vii) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de quaisquer dos Documentos da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(viii) constatação de que a Devedora utilizou recursos captados por meio da Operação de Securitização em destinação diversa daquela exigida nos termos deste instrumento;

(ix) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora de qualquer de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(x) constituição de qualquer ônus sobre as Garantias, quaisquer das obrigações da Devedora, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, previstos em um Documento da Operação desde que não sanadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contadas da constatação;

(xi) efetivação de desapropriação, de confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o Empreendimento Alvo, ou, ainda, a posse, direta ou indireta, da Devedora, conforme aplicável, sobre o Imóvel; e

(xii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil.

3.11.2. As seguintes situações configuram Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais:

- (i) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 1 (um) Dia Útil contados do descumprimento;
- (ii) descumprimento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;
- (iii) comprovação de incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contadas da constatação;
- (iv) comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contadas da constatação;
- (v) protesto de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) salvo se, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (vi) caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação;
- (vii) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (viii) recebimento, pela Devedora, de valores decorrentes de alguma das Garantias de forma diversa à exigida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Emissora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (ix) transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora que modifique atividades atualmente por ela praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (x) alteração ou transferência de controle, direto ou indireto, da Devedora;

- (xi) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora;
- (xii) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação;
- (xiii) redução de capital social da Devedora;
- (xiv) resgate ou amortização de quotas, pagamento pela Devedora de dividendos, enquanto perdurar a Alienação Fiduciária de Quotas, e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios (exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios);
- (xv) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora assumidas em um Documento da Operação;
- (xvi) prática, pela Devedora de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Emissora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xvii) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à Destinação dos Recursos, conforme previstas neste instrumento;
- (xviii) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição do Imóvel ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;
- (xix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (xx) descumprimento pela Devedora, no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, para a qual não seja obtido ou

reestabelecido efeito suspensivo em um prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do proferimento da manifestação ou da decisão da autoridades, judicial ou arbitral, conforme o caso, ou ainda, não seja apresentado recursos cabível dentro do prazo legal aplicável, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) que não esteja sob efeito suspensivo;

(xxi) existência contra a Devedora de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, relacionada a qualquer norma ambiental ou a crimes ambientais;

(xxii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora; e

(xxiii) existência contra a Devedora de decisão judicial ou administrativa que não esteja sob efeito suspensivo, em decorrência de condutas relacionadas à Legislação Socioambiental e/ou à Normas Anticorrupção e Normas Antilavagem de Dinheiro.

3.11.3. As comunicações acerca da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado deverão ser realizadas nos termos da cláusula 10.1.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, e respectivas subcláusulas, conforme replicadas nas cláusulas 7.2.2 e seguintes deste Termo de Securitização.

3.11.4. A convocação de eventual Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar acerca da decretação, ou não, do vencimento antecipado das Notas Comerciais em caso de ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, será realizada nos termos da cláusula 7.2.5 e, ainda, da cláusula 12 deste Termo de Securitização, devendo ser observado o quórum de deliberação imposto à situação.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) **Emissão:** 1^a;
- (b) **Série:** 46^a;
- (c) **Quantidade de CRI:** 47.800 (quarenta e sete mil e oitocentos);
- (d) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI, conforme definida abaixo (“Valor Nominal Unitário dos CRI”);

- (e) **Valor Total dos CRI:** R\$ 47.800.000,00 (quarenta e sete milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI, conforme definida abaixo (“Valor Total dos CRI”);
- (f) **Data de Emissão dos CRI:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 15 de maio de 2023 (“Data de Emissão dos CRI”);
- (g) **Prazo e Data de Vencimento dos CRI:** Os CRI terão o prazo de 3.655 (três mil, seiscentos e cinquenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de maio de 2033 (“Data de Vencimento dos CRI”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI ou, ainda, do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão de Notas Comerciais, respectivamente;
- (h) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (em cada Data de Aniversário, conforme definida abaixo), desde a Data de Primeira Integralização (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula (“Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”, respectivamente):

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

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

VNB = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal positiva acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

NIk = Número-Índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Pagamento de Juros Remuneratórios do mês de junho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de abril, divulgado no mês de maio;

NIk-1 = Número-Índice do IPCA referente ao terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de junho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de março, divulgado no mês de abril;

dcp = número de dias corridos entre a Data de Primeira Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro; e

dct = número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, “dct” será igual a 31 dias corridos.

Sendo que:

- (a) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais ou ao Termo de Securitização, ou qualquer outra formalidade;
- (b) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (c) considera-se como “Data de Aniversário” o dia 17 (dezessete) de cada mês, sendo a primeira a primeira Data de Aniversário em 17 de junho de 2023;
- (d) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas;
- (e) a atualização monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, ou entre a Devedora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado; e
- (f) excepcionalmente (i) na primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, deverá ser acrescido aos Juros Remuneratórios devida um prêmio equivalente ao produtório do “Fator de Juros” de 2 (dois) dias corridos, e (ii) na primeira Data de Aniversário deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a 2 (dois) dias corridos, calculado *pro rata temporis*, de acordo com as fórmulas constantes desta alínea “h”.

- (i) Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para definição de novo índice a ser utilizado para atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado, observadas as estipulações do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, de modo que o índice definido em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será aplicado ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
- (ii) A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, respeitada a metodologia de cálculo adotada pela B3 para o Índice Substituto, conforme o caso, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento deste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.
- (iii) A Atualização Monetária apurada nos termos da alínea “h” da cláusula 4.1 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, se for o caso), em cada Data de Pagamento de Juros Remuneratórios.
- (i) **Juros Remuneratórios dos CRI:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, conforme definido na cláusula 6.1.1 abaixo, equivalentes a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista na cláusula 6.1 abaixo;
- (j) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** De acordo com as tabelas constantes do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (k) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 17 de junho de 2024;
- (l) **Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI:** O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso) será pago conforme cronograma constante do Anexo II do presente Termo de Securitização, (cada uma, uma “Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”) até a Data de Vencimento dos CRI, ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão de Notas Comerciais, respectivamente. O montante a ser pago em cada Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, será calculado nos termos da fórmula abaixo:

$$A_{ai} = VNA \times T_{ai}$$

onde:

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

VNA = conforme definido acima; e

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

- (m) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (n) **Forma:** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural;
- (o) **Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (p) **Local de Emissão:** São Paulo - SP;
- (q) **Garantia flutuante:** Não há;
- (r) **Outras Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários contarão apenas com as Garantias, a serem constituídas nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (s) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (t) **Classificação de Risco:** Os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (u) **Local de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem depositados na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam depositados na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI;
- (v) **Subordinação:** Não há;
- (w) **Carência:** 12 (doze) meses, conforme cronograma constante do **Anexo II** deste Termo de

Securitização;

- (x) **Categoria:** Comercial;
- (y) **Concentração:** Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora;
- (z) **Tipo de Segmento:** Logístico; e
- (aa) **Tipo de Contrato com lastro:** termo de emissão de notas comerciais.

4.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

4.3. Oferta dos CRI: A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, devendo ser registrada na CVM pelo rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.

4.3.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

4.4. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a Emissora realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando (i) da subscrição e integralização da totalidade dos CRI; (ii) do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do Anúncio de Início de Distribuição (“Prazo de Distribuição”), conforme o caso, devendo a Emissora divulgar o Anúncio de Encerramento da Distribuição, conforme previsto na cláusula 4.5.1 abaixo.

4.5.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os eventos indicados na cláusula 4.5 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM.

4.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, se destinada ao público investidor em geral, tendo em vista que a presente

Oferta tem como público-alvo Investidores Profissionais.

4.6.1. Não há restrição à negociação dos CRI entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

5. INTEGRALIZAÇÃO, TITULARIDADE E CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Integralização dos CRI: (i) Para os CRI subscritos por meio da assinatura do Documento de Aceitação da Oferta, a integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional e no ato da subscrição, em uma única data, (ii) na data do cumprimento (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes, conforme descritas na cláusula 5.3 abaixo, caso a verificação seja concluída até as 16h00 (inclusive); ou (ii) no Dia Útil imediatamente subsequente à data do cumprimento (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes, caso a verificação seja concluída após as 16h00 (“Data de Primeira Integralização”), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI (“Preço de Integralização”); e (ii) para os CRI subscritos por meio da assinatura de Compromisso(s) de Investimento, a integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, conforme chamadas de capital, estando cumpridas ou dispensadas as Condições Precedentes. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito na conta corrente de titularidade da Emissora.

5.2. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3.

5.2.1. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

5.3. Condições Precedentes da Integralização, da Liberação Inicial de Recursos e da Liberação de Recursos do Fundo de Obras: A Primeira Integralização dos CRI, bem como a Liberação Inicial de Recursos, será realizada após o atendimento das condições precedentes elencadas na cláusula 5.3.1 abaixo (“Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos”), as quais integram, igualmente, condições precedentes para integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que tais condições estão sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Emissora, tendo sido alinhado entre as partes signatárias do Termo de Emissão de Notas Comerciais que os itens “l” a “q” da referida cláusula 5.3.1 devem constar em declaração de veracidade a ser prestada pela Devedora, nos termos da minuta prevista no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Adicionalmente, as demais integralizações e liberações de recursos à Devedora, no âmbito do Fundo de Obras, serão realizadas após o atendimento das condições precedentes elencadas na cláusula 5.3.2 abaixo (“Condições Precedentes das Liberações de Recursos do Fundo de Obras” e, em conjunto com as Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos, “Condições Precedentes”), que estão igualmente sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Securitizadora.

5.3.1. Integram as Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos:

- (a) perfeita formalização da ata da RS da Devedora que, dentre outros, aprovou a Emissão das Notas Comerciais e a constituição das Garantias, conforme aplicável, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários;
- (b) comprovação do protocolo de arquivamento da ata citada na alínea “a” acima perante a JUCESP;
- (c) perfeita formalização da ata da autorização da Garantidora, a qual aprova a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários e a comprovação do protocolo de arquivamento de tal ata perante a JUCESP;
- (d) perfeita formalização, entendendo-se como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários, e comprovação do protocolo de registro, junto ao Cartório de RTD: (i) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Resolutiva; e (ii) do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (e) perfeita formalização, entendendo-se como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários, e comprovação do protocolo de arquivamento, perante a JUCESP, da alteração do contrato social da Devedora que formalizará a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora;
- (f) perfeita formalização, entendendo-se como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários, e comprovação do protocolo de registro, junto ao RGI Competente, do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva;
- (g) perfeita formalização, entendendo-se como tal, sua assinatura, bem como verificação dos poderes dos signatários, e comprovação do protocolo de registro, junto ao Cartório de RTD deste Termo de Emissão;
- (h) perfeita formalização de todos os demais Documentos da Operação, que não referidos nas alíneas “d”, “f” e “g” acima;
- (i) realização do registro automático dos CRI na CVM e admissão dos CRI à negociação na B3;
- (j) conclusão da auditoria legal (*due diligence*) realizada no âmbito da Operação de Securitização pelos assessores legais contratados, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação de Securitização;
- (k) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, atestando, em termos satisfatórios à

Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas Partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, bem como a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação de Securitização;

(l) subscrição dos CRI por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta, nos termos dos Documentos da Operação, no montante necessário para a integralização das Notas Comerciais em uma ou mais datas;

(m) declaração firmada pela Devedora acerca da não ocorrência de fato que altere de forma relevante e adversa as condições operacionais e/ou financeiras da Devedora;

(n) declaração a ser firmada pela Devedora acerca da não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização ;

(o) declaração a ser firmada pela Devedora acerca da não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, no Brasil, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora e/ou da Garantidora, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;

(p) declaração a ser firmada pela Devedora acerca da não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pela Garantidora nos Documentos da Operação;

(q) as declarações prestadas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, permaneçam válidas e corretas, e não tenham sido modificadas na data da primeira integralização dos CRI, conforme declaração a ser formalizada pela Devedora; e

(r) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora e pela Garantidora, conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as Normas Anticorrupção, Normas Antilavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental e LGPD.

5.3.2. Integram as Condições Precedentes das Liberações de Recursos do Fundo de Obras à Devedora:

(a) verificação, pela Securitizadora, do atendimento tempestivo (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes da Integralização, conforme elencadas na cláusula 5.3.1 acima;

- (b) comprovação do arquivamento da ata da RS da Devedora perante a JUCESP;
- (c) comprovação do arquivamento da ata da autorização da Garantidora perante a JUCESP;
- (d) comprovação do registro, junto ao Cartório de RTD: (i) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Resolutiva; e (ii) do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (e) comprovação do arquivamento, perante a JUCESP, da alteração do contrato social da Devedora que formalizará a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Resolutiva da Devedora;
- (f) comprovação do registro, perante o RGI Competente, do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva; e
- (g) apresentação à Emissora de versão atualizada da Declaração de Veracidade, nos moldes estabelecidos no Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

5.3.3. Verificado o cumprimento e/ou a dispensa, pela Securitizadora, das Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos listadas na cláusula 5.3.1 acima, após o pagamento das Despesas Iniciais e composição do Fundo de Despesas, será realizada uma liberação inicial de recursos à Devedora no valor total de R\$ 23.927.930,43 (vinte e três milhões, novecentos e vinte e sete mil, novecentos e trinta reais e quarenta e três centavos), sendo certo que esse valor poderá ser utilizado para: (i) pagamento de despesas, mediante pagamento pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, mediante apresentação das notas fiscais correspondentes; (ii) quitação do preço de aquisição do Imóvel no valor de R\$ 6.967.102,34 (seis milhões, novecentos e sessenta e sete mil, cento e dois reais e trinta e quatro centavos), mediante pagamento na conta de titularidade do vendedor, conforme indicada na cláusula 5.1.8.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e consequente liberação da Alienação Fiduciária Pré-Existente (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais); e (iii) liberação de recursos excedentes para a Devedora para execução da obra no Empreendimento Alvo (“Liberação Inicial de Recursos”). O valor remanescente, após o pagamento de despesas, será destinado à composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras. As demais liberações de recursos à Devedora ficam sujeitas à verificação do cumprimento e/ou da dispensa, pela Emissora, das Condições Precedentes da Liberação de Recursos do Fundo de Obras.

5.3.4. O não cumprimento das Condições Precedentes pela Devedora em até 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão (“Prazo para Atendimento das Condições Precedentes”) acarretará (i) no caso das Condições Precedentes da Integralização e da Liberação Inicial de Recursos, o cancelamento dos CRI; e (ii) no caso das Condições Precedentes das Liberações de Recursos do Fundo de Obras o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do item “i” da cláusula 3.11.2 acima.

5.3.5. Observado o disposto na cláusula 5.3.4 acima, as Partes estabelecem que o Prazo

para Atendimento das Condições Precedentes poderá ser prorrogado por 2 (dois) períodos adicionais de até 30 (trinta) dias cada, mediante comprovação de que o prazo é necessário para cumprimento de exigências e a exclusivo critério da Securitizadora.

6. CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

6.1. Forma de cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (Fator \ de \ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros remuneratórios devido no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNA = conforme definido acima;

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

$$Fator \ Juros = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}}$$

onde:

Spread = Corresponde a taxa de 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano; e

dcp = conforme definido acima.

6.1.1. O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Data de Primeira Integralização (inclusive), e a respectiva primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios (exclusive), acrescido de 2 (dois) dias corridos. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI (“Período de Capitalização”).

6.2. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.3. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios: As datas de pagamento dos Juros Remuneratórios CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma, uma “Data de

Pagamento de Juros Remuneratórios”).

6.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) dias corridos entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a data de pagamento dos CRI.

7. ANTECIPAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E RESGATE ANTECIPADO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

7.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários poderão ser antecipados nos seguintes casos: **(a)** vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme replicados na cláusula 3.11 deste Termo de Securitização; ou **(b)** qualquer outra hipótese de amortização extraordinária obrigatória ou facultativa das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais” e “Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”, respectivamente), ou resgate antecipado, obrigatório ou facultativo (“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais” e “Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”, respectivamente), conforme previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

7.2. Resgate Antecipado dos CRI: A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado Total”) caso:

- (i)** seja declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ii)** caso o Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) seja inferior a 125% (cento e vinte e cinco por cento), mas superior a 100% (cem por cento) do valor equivalente a próxima parcela de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, a Devedora deverá, após o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios do mês vigente, realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, na data do resgate antecipado obrigatório, acrescido dos Juros Remuneratórios, da data do evento, de forma *pro rata die*, de forma a recompor o Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, observados os termos e condições constantes da cláusula 6.3.3 e respectivas subcláusulas do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e
- (iii)** a partir do 1º (primeiro) mês após a Emissão das Notas Comerciais e a Emissão dos CRI, a Devedora realize, a seu exclusivo critério, o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Notas Comerciais, observados os termos e condições constantes da cláusula 7.1 e respectivas subcláusulas do Termo de Emissão de Notas Comerciais. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será realizado por meio do envio, pela Devedora, de comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos,, devendo tal comunicação conter: **(ii.a)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no

Termo de Emissão de Notas Comerciais); (ii.b) a data do efetivo pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; e (ii.c) demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora, incluindo despesas. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescidos de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios. O Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá ser acrescido de prêmio equivalente a (i) 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), caso o Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra do 1º (primeiro) ao 12º (décimo segundo) mês após a Emissão das Notas Comerciais e a Emissão dos CRI; (ii) 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), caso o Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra do 13º (décimo terceiro) ao 24º (vigésimo quarto) mês após a Emissão das Notas Comerciais e a Emissão dos CRI; e (iii) 2,00% (dois por cento), caso o Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Extraordinária Facultativa ocorra após o 25º (vigésimo quinto) mês após a Emissão das Notas Comerciais e a Emissão dos CRI (“Prêmio”). O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será liquidado mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta do Patrimônio Separado. As Notas Comerciais resgatadas serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

7.2.1. Na hipótese de ocorrência de Resgate Antecipado, será devido, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI e de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios.

7.2.2. A Devedora se obrigou a comunicar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ocorrência, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais. Adicionalmente, a Devedora se obrigou a enviar à Emissora, sempre que por esta ou pelo Agente Fiduciário dos CRI solicitado, no prazo de 2 (dois) dias Úteis contados da solicitação, qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Devedora, necessários para o acompanhamento pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, dos Eventos de Vencimento Antecipado.

7.2.3. Conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes), a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, devendo a Emissora convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização para tal convocação, caso o evento em pauta seja qualificado como um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

7.2.4. Caso seja deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI pela decretação de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, conforme cláusula 7.2.4.1 abaixo, a Emissora se manifestará por meio da Comunicação de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais).

7.2.4.1. Será dispensado o envio da Comunicação de Evento Antecipado pela Emissora caso a Devedora tenha comparecido à Assembleia Especial convocada para deliberar sobre o vencimento antecipado ou não das Notas Comerciais.

7.2.5. Na hipótese da realização da Assembleia Especial mencionada na cláusula 7.2.3 acima, caso os Titulares dos CRI representando, em primeira convocação, a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, deliberem pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, os CRI deverão ser objeto de Amortização Extraordinária (conforme definido abaixo) ou Resgate Antecipado, conforme o caso, devendo a Emissora utilizar os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários para a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI.

7.2.6. Caso contrário, independentemente do motivo (inclusive caso a Assembleia Especial mencionada na cláusula 7.2.3 acima: (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais (e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI), a Emissora (ii.1) não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais; e, conseqüentemente, (ii.2) não prosseguirá com a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI.

7.3. Amortização Extraordinária dos CRI: A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória ou facultativa dos CRI (“Amortização Extraordinária”) caso:

- (i) caso o Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) seja inferior a 125% (cento e vinte e cinco por cento), mas superior a 100% (cem por cento) do valor equivalente a próxima parcela de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, a Devedora deverá, após o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios do mês vigente, realizar a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão, na data da amortização extraordinária obrigatória, acrescida dos Juros Remuneratórios, da data do evento, de forma *pro rata die*, de forma a recompor o Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária, observados os termos e condições constantes da cláusula 6.3.3 e respectivas subcláusulas do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e
- (ii) a partir do 1º (primeiro) mês após a Emissão das Notas Comerciais e a Emissão dos CRI, a Devedora realize, a seu exclusivo critério, a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas

Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, observados os termos e condições constantes da cláusula 7.1 e respectivas subcláusulas do Termo de Emissão de Notas Comerciais. A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais será realizada por meio do envio, pela Devedora, de comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos, devendo tal comunicação conter: **(ii.a)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais); **(ii.b)** a data do efetivo pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e **(ii.c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora, incluindo despesas. A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), do percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado acrescidos de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios. O Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá ser acrescido do Prêmio. O pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais será liquidado mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta do Patrimônio Separado.

7.3.1. As Partes reconhecem que a Amortização Extraordinária dos CRI estará limitada, a qualquer tempo, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso.

7.4. Forma da realização do Resgate Antecipado e da Amortização Extraordinária dos CRI: O Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária serão efetuados sob a supervisão do Agente Fiduciário dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais e/ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, na forma das cláusulas 7.2 e 7.3 acima, e serão repassados aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

7.4.1. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária dos CRI somente será realizado caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares dos CRI.

7.4.2. O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicado à B3, ao Agente de Liquidação dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3, ao Agente de Liquidação dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.4.3. Os recursos oriundos de qualquer pagamento devido pela Devedora à Emissora em decorrência dos Créditos Imobiliários, observados os termos e condições estabelecidos no Termo

de Emissão de Notas Comerciais, serão utilizados para a pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

8. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, ainda, a:

- (a) disponibilizar em seu *website*, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
- (b) disponibilizar em seu *website*, em até 3 (três) meses após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (c) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, disponibilizar em seu *website*, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social atestando, com base nas informações e/ou nos documentos que forem apresentados à Emissora: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;
- (f) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, disponibilizar em seu *website* relatório mensal, nos moldes previstos no Suplemento E à Resolução CVM 60, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI;
- (g) disponibilizar em seu *website* cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

- (h) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para este os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (i) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (j) disponibilizar em seu *website* todos os fatos relevantes acerca da Oferta e da própria Emissora;
- (k) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes 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;
- (l) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (m) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta;
- (n) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;
- (o) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (p) 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;
- (q) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (r) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para

tanto;

- (s) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (t) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (u) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (v) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (w) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários; e
- (x) cooperar com o Agente Fiduciário dos CRI para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante o presente Termo de Securitização, na forma do inciso vii do artigo 17 da Resolução CVM 60.

8.1.1. A Emissora, neste ato, declara que:

(a) é uma sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (g) os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 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;
- (h) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constituem obrigações legais, válidas e vinculativas da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (k) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

- (l) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (m) em conformidade com a auditoria restrita realizada pelo assessor legal da Oferta e com as declarações da Devedora, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora, ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (n) possui todas as autorizações exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (o) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (p) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (q) 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;
- (r) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei 12.529, sem prejuízo das demais normas anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;
- (s) cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho,

possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(t) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantem a Oferta;

(u) não tem conhecimento de que haja conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores; e

(v) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia ou de registro de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam custodiados ou registrados em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação.

8.1.2. A Emissora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas por si tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos na Lei nº 14.130, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora Sob Condição Resolutiva; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Sob Condição Suspensiva; (iv) a Cessão Fiduciária; (v) os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Investimentos Permitidos; (vi) o Fundo de Despesas; e (vii) o Fundo de Obras, na forma do artigo 25 da Lei 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

9.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

9.3.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 9.3 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por

mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

9.5. Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado: A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano.

9.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.7.1. A taxa de administração será devida mensalmente pelo Patrimônio Separado, observado o disposto na cláusula 9.7.2 abaixo, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, no mesmo dia do pagamento dos meses subsequentes, atualizada anualmente pelo IGP-M até a integral liquidação dos CRI e a finalização dos trabalhos da Emissora em relação ao respectivo Patrimônio Separado.

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

9.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou da execução das Garantias, incluindo qualquer recurso oriundo da liquidação antecipada das Notas Comerciais, 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 (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

- (i) pagamento de encargos moratórios e despesas inerentes ao Patrimônio Separado eventualmente incorridos;
- (ii) eventuais Juros Remuneratórios devidos e não pagos;

- (iii) Juros Remuneratórios incidentes desde a última Data de Pagamento dos CRI até a data da efetiva realização da Amortização Extraordinária ou do Regate Antecipado dos CRI; e
- (iv) Amortização Extraordinária dos CRI.

9.8.1. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas na cláusula 9.8 acima, a Emissora notificará a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis da verificação do desatendimento para que em até 2 (dois) Dias Úteis a Devedora deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações ou, em caso de mora da Devedora em tal aporte, com recursos do Fundo de Despesas.

9.9. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência dolosa ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado. Caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização. A Assembleia Especial deverá ser convocada em até 15 (quinze) dias, sendo certo que a assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias. A Assembleia Especial será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI em Circulação. Nesta Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas quanto à liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos da Lei 14.130, a insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI não dará causa à declaração de falência da Emissora.

9.9.1. Na forma prevista nas Notas Comerciais, a Devedora se obrigou a manter a Emissora indene caso venha a receber questionamento e/ou multa sancionatória da CVM por desatendimento de obrigações para as quais precisa obter informações e/ou documentos com as demais partes que firmam os Documentos da Operação, sendo devido o ressarcimento tão logo a Devedora sejam informadas a respeito da aplicação de multa regulatória pela CVM.

9.10. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, poderão ser aplicados, a pedido da Devedora, nos termos previstos na cláusula 9.11 abaixo. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora

na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

9.11. Investimentos Permitidos: Os valores decorrentes da integralização dos CRI, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Emissora, no menor prazo possível, em investimentos de renda fixa, de liquidez compatível, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: **Banco Itaú-Unibanco S.A.**, assim como em cotas dos fundos **Galápagos Iguana Fundo de Investimento Renda Fixa Liquidez Top Crédito Privado**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 42.1887.856/0001-70, do **Galápagos Albatroz Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo**, inscrito no CNPJ/ MF sob o nº 47.610.970/0001-72 e de outros fundos semelhantes de perfil conservador de renda fixa e de liquidez compatível geridos pela **Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88, sendo vedadas a aplicação de recursos no exterior e a contratação de derivativos (“Investimentos Permitidos”).

9.11.1. Os rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos deverão ser direcionados para composição do Fundo de Obras, sendo certo que os Investimentos Permitidos realizados deverão ser resgatados de maneira que estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido, devendo a Securitizadora observar o procedimento adotado por cada fundo de investimento no qual sejam realizados Investimentos Permitidos, nos termos da cláusula 9.11 acima.

9.11.2. Os recursos oriundos dos rendimentos líquidos auferidos com tais Investimentos Permitidos, exclusivamente de recursos decorrentes do Fundo de Despesas, integrarão o Patrimônio Separado.

9.11.3. 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, despesas, taxas, impostos, tributos ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

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

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

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias (observado o quanto disposto no subitem “t” dos Fatores de Risco) e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica assinada das Notas Comerciais e dos Contratos de Garantia, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a exequibilidade, observado que os Contrato de Garantia e os atos societários de aprovações de outorgas das Garantias, conforme necessários, deverão ser registrados respectivamente nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e na JUCESP nos prazos previstos nos documentos da oferta. Dessa forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso a condição acima não seja implementada;
- (f) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de Agente Fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (g) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (h) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (i) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (j) presta serviços de Agente Fiduciário dos CRI nas emissões da Emissora descritas no Anexo X deste Termo de Securitização;
- (k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis

imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI;

- (l) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (m) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e
- (n) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção esta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Securitizadora a solicitação de renovação anual desta declaração.

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

- (a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (d) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (e) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos

de que tenha conhecimento;

- (g) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (h) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (m) convocar, quando necessário, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;
- (n) comparecer as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (p) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;

- (r) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de Resgate Antecipado dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (u) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (w) cooperar com o fornecimento das informações que forem necessárias para que a Emissora possa atender, no que couber, às regras da Resolução CVM 60, em especial quanto ao envio à Emissora do relatório anual de Agente Fiduciário dos CRI; e
- (x) na forma do artigo 27, § 5º da Lei 14.430, responder pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, a serem pagos diretamente pelo Patrimônio Separado com recursos a serem aportados pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização, ou pelo Fundo de Despesas, no caso de mora da Devedora no aporte de recursos, observado o previsto na cláusula 9.9.1 acima, (a) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil contado da liquidação dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, por conta da Emissora, e as demais nos mesmos dias dos anos subsequentes; e (b) parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) à título de implantação e verificação da destinação reembolso, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização.

10.4.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente

Fiduciário dos CRI pelo Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE, de 1º de março de 2021, no qual em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada e comprovada.

10.4.2. Desta forma fica contratado e, desde já, ajustado que o Patrimônio Separado assumirá, com recursos a serem aportados pela Devedora, a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.4.3. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Devedora ou, conforme o caso, pela Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das garantias, (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas Assembleias Especiais; (d) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

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

10.4.5. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial desta. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário dos CRI, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

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

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

10.4.8. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver mora ou inadimplemento por parte da Devedora para aporte dos recursos na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente a tais despesas ou no caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, desde que previamente aprovados. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (a) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (g) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021 - CVM/SRE.

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

10.4.10. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, na hipótese de não existirem recursos financeiros no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento da remuneração e a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

10.4.11. Despesas. A Emissora, exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado, ou, na ausência destes, com recursos que venham a ser aportados pela Devedora, e/ou pelos Titulares dos CRI, ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos.

10.4.11.1. Quando houver negativa para custeio de tais despesas, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

10.4.11.2. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de inadimplência no pagamento das despesas referidas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou pela Devedora, conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, **(a)** incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(b)** excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

10.4.11.3. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, ou, em caso de sua insuficiência pelo Patrimônio Separado, ou pelos investidores, conforme o caso.

10.5. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

10.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por titulares dos valores mobiliários que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

10.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na cláusula 10.5 acima, a Emissora poderá realizar a sua convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo Agente Fiduciário dos CRI ou nomear substituto provisório.

10.6. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514 ou das incumbências mencionadas na cláusula 10.3 acima, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação.

10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da cláusula 10.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10.8.1. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo.

10.8.2. Juntamente com a comunicação da cláusula 10.8.1 acima, devem ser encaminhadas pelo novo Agente Fiduciário dos CRI à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM n 17.

10.9. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário dos CRI em caso de vacância temporária.

10.10. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

10.11. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.12. Presunção de Veracidade: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (a) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou, ainda (b) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias contados da ciência do disposto na cláusula 11.1 acima, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na forma das cláusulas abaixo, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A instalação será mediante a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

11.2.1. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora;
- (iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; ou
- (iii) em qualquer hipótese deliberada em Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

11.2.2. Na hipótese prevista no item “i” acima, deverão ser observadas as cláusulas 9.10 e seguintes deste Termo de Securitização.

11.2.3. Na hipótese prevista no item “ii” acima, deverão ser observadas as cláusulas 11.1, 11.2, 11.2.4 e seguintes deste Termo de Securitização.

11.2.4. A deliberação pela liquidação do Patrimônio separado será válida por maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, sendo que o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado é de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

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

11.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente

Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis da data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

11.4.1. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI em Circulação, mediante dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 11.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial prevista na cláusula 11.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.4.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Notas Comerciais e da Conta do Patrimônio Separado integrante do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em razão da emissão dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, Garantias e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, Garantias e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

11.4.3. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos, bem como de qualquer evento de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

11.4.4. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

12. ASSEMBLEIA ESPECIAL

12.1. Assembleia Especial dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo,

reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

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

12.3. Prazo e Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 11.2 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especiais, 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 formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

12.3.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de não haver quórum para a realização da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação para a segunda convocação.

12.3.3. Na mesma data prevista na cláusula 12.3 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

12.3.4. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

12.3.5. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 12.3.6 abaixo.

12.3.6. A demonstração contábil do Patrimônio Separado que contiver ou não ressalvas pode

ser considerada automaticamente aprovada caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para sua aprovação não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado, com recursos a serem aportados pela Devedora, ou pelo Fundo de Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.3.7. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 12.3, será considerada regular a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

12.4. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

12.5. Instalação: Exceto de previsto de outra forma neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares dos CRI presentes.

12.6. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

12.7. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação.

12.8. Presença da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

12.9. Prestação de Informações: Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas e, de igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.10. Presidência: A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) à representante da Emissora; (b) ao Agente Fiduciário dos CRI; ou (c) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.11. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria de votos dos CRI em Circulação presentes.

12.11.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos

Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(a)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(b)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário dos CRI; **(c)** ao prazo de amortização e vencimento dos CRI; **(d)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(e)** aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais; **(f)** aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(g)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI; e/ou **(h)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes à referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são os legais e estão previstos neste Termo de Securitização.

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

12.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia dos Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(a)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

12.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

12.15. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

13. DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado. Todas e quaisquer despesas ordinárias e recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo VII** deste Termo de Securitização (“**Despesas Ordinárias**”), serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos depositados no Fundo de Despesas, nos termos deste Termo de Securitização, sendo que as Despesas Ordinárias envolvem:

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

(b) remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta 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, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

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

(d) remuneração do Coordenador Líder no valor R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) será devida à Securitizadora em casos de assembleias, registros, alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem,

pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

(f) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor anual de R\$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais) por termo de emissão de notas comerciais e por série, a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Primeira Integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(g) remuneração, pela prestação dos serviços da Instituição Custodiante, sendo composta da seguinte forma: (i) será devido o pagamento único, a título de implantação e registro no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) referente a primeira parcela da remuneração da custódia do lastro a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela “i” acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. As parcelas citadas neste item “g”, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas neste item “g” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da

Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI;

(h) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Agente de Liquidação dos CRI, parcela anual de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;

(i) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: (i) uma parcela única de implantação e verificação da destinação reembolso no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas no mesmo dia do vencimento da primeira parcela dos anos subsequentes, até a quitação integral dos CRI; (iii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, da Titular da Notas Comerciais, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. As parcelas previstas nos itens “ii” e “iii” serão 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, bem como todos os emolumentos decorrente da prestação dos serviços. Além disso, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI remuneração adicional no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a cada verificação realizada no âmbito da destinação futura dos recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais, sendo tal remuneração devida até o 5º Dia Útil a contar da primeira data da verificação da destinação, e as demais nos semestres subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item “i” acima será devido a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. 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 dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(j) remuneração, pelos serviços de auditoria independente do Patrimônio Separado, devida aos auditores independentes do Patrimônio Separado, no valor anual inicial de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60 devendo a primeira parcela ser paga, de forma antecipada à realização da auditoria, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(k) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 93.600,09 (noventa e três mil, seiscentos reais e nove centavos), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa foi acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF;

(l) todas as despesas diretas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado, bem como remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta do Patrimônio Separado, devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Securitizadora nesse sentido;

(m) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, incluindo custos relacionados à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(n) despesas razoáveis e comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo aquelas inerentes à prestação de

serviços devidamente contratados e remunerados, no que se inserem: **(a)** a remuneração dos prestadores de serviços indicados nesta alínea, **(b)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, arquivamento de atos em junta comercial, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(c)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, incluindo custas com a expedição de correspondências de interesse dos Titulares dos CRI, **(d)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, relativas ao Patrimônio Separado, **(e)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, **(f)** as despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de custódia e escrituração, e **(g)** quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(o) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações e/ou aditamentos dos Documentos da Operação, conforme previsto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização;

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

(q) as perdas e danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, incluindo honorários sucumbenciais, no âmbito da Operação de Securitização, 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 em decisão judicial transitada em julgado;

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

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

(t) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionadas aos CRI e necessárias à realização de assembleias especiais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

- (u) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (v) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado e/ou quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (w) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial ordinária ou extraordinária dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (x) custos com os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (y) 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;
- (z) 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 dos CRI ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (aa) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
- (bb) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI 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;
- (cc) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela

Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização e quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

(dd) 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;

(ee) 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;

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

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

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

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

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

13.1.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora fica autorizada a deduzir e reter dos primeiros recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais o montante das despesas iniciais conforme descritas no **Anexo VII** a este Termo de Securitização (“**Despesas Iniciais**”).

13.2. Despesas Extraordinárias

13.2.1. Quaisquer despesas não recorrentes não mencionadas na cláusula 13.1 acima e relacionadas à Operação de Securitização, comprovadamente incorridas pela Emissora serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas (ou diretamente pela Devedora, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas), inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função (“**Despesas Extraordinárias**”): (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria,

fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

13.3. Reembolso de Despesas

13.3.1. As despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas com recursos do Patrimônio Separado pela Emissora, e caso não haja recursos no Fundo de Despesas e no Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora, mediante o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado ou mediante a retenção de valores depositados na Conta do Patrimônio Separado que devessem ser pagos à Devedora a título de restituição de preço, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

13.4. Insuficiência de Recursos na Conta do Patrimônio Separado

13.4.1. Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Emissora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

13.5. Fundo de Despesas. A Devedora deverá, durante toda a vigência das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, manter, na Conta do Patrimônio Separado, fundo composto por recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais e dos CRI para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo VII** a este Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”) em montante equivalente a R\$ 123.916,42 (cento e vinte e três mil, novecentos e dezesseis reais e quarenta e dois centavos) (“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 12 (doze) meses, no caso das despesas mensais, e no período de 1 (um) ano, no caso das despesas anuais, relacionadas à Operação de Securitização.

13.5.1. As Partes concordam que o Fundo de Despesas será constituído concomitantemente à integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, mediante a retenção, pela Emissora, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante suficiente para atendimento, na Data de Primeira Integralização, do Valor do Fundo de Despesas.

13.5.2. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Despesas são inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a mesma deverá comunicar a Devedora via correio eletrônico (e-mail), conforme informado na Cláusula Onze do Termo de Emissão de Notas Comerciais, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a mesma reestabeleça o Valor Total do Fundo de Despesas mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta do Patrimônio

Separado em até 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento de tal comunicação, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

13.6. Fundo de Obras. A Devedora deverá manter, na Conta do Patrimônio Separado, durante toda a vigência das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, e até que haja a utilização da totalidade dos respectivos recursos, fundo composto por recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais e dos CRI para fazer frente ao pagamento dos custos, gastos e despesas com as obras do Empreendimento Alvo (“Fundo de Obras”), observada a possibilidade da liberação de recursos do Fundo de Obras prevista na cláusula 13.6.1 e seguintes abaixo.

13.6.1. Observadas as Condições de Liberação de Recursos do Fundo de Obras integrantes da cláusula 5.3.2 acima, os recursos depositados no Fundo de Obras, a ser constituído respeitando-se a ordem de prioridade constante da cláusula 5.1.8.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão liberados mensalmente, nos valores equivalentes ao valor referente ao avanço físico das obras do Empreendimento Alvo, até 2 (dois) Dias Úteis após a apresentação pela Emissora à Devedora de relatório mensal a ser elaborado pela Empresa de Gerenciamento de Obras que deverá conter as informações apresentadas nos moldes do modelo do relatório de medição constante do Anexo VI do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Relatório de Medição”) e enviado pela Devedora para a Emissora até a Data de Verificação, no qual deverá constar o percentual de avanço físico e financeiro das obras no mês antecedente, sendo certo que o valor a ser liberado corresponderá ao menor valor entre o avanço físico e o avanço financeiro das obras do Empreendimento Alvo em relação ao cronograma de obras referente ao Empreendimento Alvo.

13.6.2. Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que durante a execução do cronograma físico das obras do Empreendimento Alvo, as liberações dos recursos depositados no Fundo de Obras serão realizadas conforme comprovação do avanço das obras e exclusivamente após o atendimento das Condições Precedentes das Liberações de Recursos do Fundo de Obras, que estão sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Emissora.

14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

14.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04.

14.2.1. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

14.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, geralmente, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- (a) Sujeição dos rendimentos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:
- (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento);
 - (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento);
 - (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento); e
 - (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).
- (b) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- (c) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei nº 9.718/98, com a redação dada pela Lei nº 12.973/14, bem como diante da revogação do parágrafo 1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei nº 11.941/09) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto nº 8.426/15).
- (d) no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional

dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

14.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

14.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

14.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014):

- (a) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, geralmente, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- (c) independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao IOF Câmbio à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

14.7. IOF/TVM: O IOF/TVM incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e meio por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

15. PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares

dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser 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, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

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

16. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3.

17. NOTIFICAÇÕES

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

se para a Emissora:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição

CEP 04.538-001, São Paulo - SP

At.: Nathalia Machado ou Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Vila Nova Conceição

CEP 04.534-004, São Paulo - SP

At.: Flaviano Mendes

Telefone: (11) 2127-2758

E-mail: fiduciario@commcor.com.br

17.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios,

bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

17.2.1. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

18. RISCOS

18.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora 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 à Devedora, à Emissora, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

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

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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem

ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

- (c) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas nas Notas Comerciais. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.
- (d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo considerar, ainda, as restrições de negociação conforme previstas na Resolução CVM 160, devendo, deste modo, estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.
- (e) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- (f) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora

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

- (g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
- (h) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A atuação da Emissora como companhia securitizadora depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (i) 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.
- (j) 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, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (k) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. 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, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo

Federal, 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 desta operação.

- (l) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (m) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- (n) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Adicionalmente, nos termos das Notas Comerciais, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida nas Notas Comerciais. Sem prejuízo, caso esse tributo não seja pago pela Devedora, não se pode afastar completamente o risco de esses valores virem a ser cobrados do Patrimônio Separado.
- (o) Risco relacionado às Garantias: Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel Sob Condição Suspensiva não se encontra constituídas e exequível, na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sob Condição Suspensiva não foi registrado no cartório competente e, ainda, encontra-se sob condição suspensiva, não produzindo efeitos até a implementação da condição prevista no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Sob Condição Suspensiva. Ainda, os direitos creditórios, principais e acessórios, futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes de eventuais contratos de locação comercial do Empreendimento Alvo, a serem cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, ainda não foram constituídos, prejudicando a garantia de Cessão Fiduciária, considerando que o Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser aditado para a especificação de tais direitos creditórios. Ademais, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e conseqüente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.
- (p) Risco de Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por

parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

- (q) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- (r) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
- (s) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total, inclusive mas não exclusivamente, nos casos de pré-pagamento dos valores devidos pela Devedora em razão das Notas Comerciais, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa, do resgate antecipado das Notas Comerciais e/ou da ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (incluindo, sem limitação, em caso de não destinação dos recursos captados pelas Notas Comerciais na forma estabelecida nos Documentos da Operação). A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- (t) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 13.4 deste Termo de Securitização.
- (u) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

- (v) 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 e ao Empreendimento Alvo, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) dos imóveis em que será desenvolvido o Empreendimento Alvo; (5) do balanço patrimonial da Devedora, e/ou (6) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. 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, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- (w) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (v) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação, e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.
- (x) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como a CVM, o Escriturador, Agente de Liquidação dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.
- (y) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários contêm em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode afetar negativamente a rentabilidade dos CRI, não sendo devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pelo Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato;
- (z) Risco pela Inexistência de *Rating*: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de *rating*, razão pela qual não houve uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão dos CRI,

bem como eventuais perdas de principal e juros.

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

19. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

19.2. Irrevogabilidade e Irretratabilidade e Sucessão. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

19.3. Modificação e Aditamento. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI (exceto pelo disposto de outra forma acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.3.11. Nos termos da cláusula 3.8 deste Termo de Securitização, excetuam-se ao disposto na cláusula 19.3 acima as hipóteses de modificações, aditamentos ou complementações decorrentes de (i) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (ii) da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (iii) da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens “ii”, “iii” e “iv” acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

19.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. Este Termo de Securitização e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem

prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

19.5. Cômputo dos Prazos. Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Securitização, os prazos e períodos aqui estabelecidos serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluída a data do evento que causou o início do respectivo prazo ou período e incluindo-se o último dia do prazo ou período em questão.

19.5.1. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

19.5.2. Todos os prazos e períodos estabelecidos neste Termo de Securitização que não se encerrarem em um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos, se for o caso.

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

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

19.8. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

19.9. LGPD. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

20. ASSINATURA ELETRÔNICA

20.1. As Partes, inclusive as testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meio eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial, para todos os fins de direito, este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditivos, devendo, em quaisquer hipóteses, as assinaturas serem realizadas com certificado digital, nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, conforme disposto no artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.200-2/01”), em vigor no Brasil. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de

assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização.

20.2. Ainda, independentemente da data de conclusão do processo de assinatura eletrônica deste Termo de Securitização por todos os seus signatários, as Partes e as testemunhas reconhecem este Termo de Securitização como legal, válida, eficaz, vinculante e exequível, assim como todos os termos, condições e obrigações nela previstos, de modo que ficam ratificados pelas Partes todos os atos realizados pelas respectivas Partes no âmbito deste Termo de Securitização, bem como os demais efeitos produzidos por este Contrato desde a data indicada ao final deste Termo de Securitização.

21. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

21.1.1. Legislação Aplicável. Este Termo de Securitização é regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

21.2. Foro: As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 09 de maio de 2023.

(as assinaturas se encontram na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de Assinaturas do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 46ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Nathalia Machado Loureiro

CPF/MF: 104.993.467-93

E-mail: nathalia@canalsecuritizadora.com.br

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Eduardo Ippolito

CPF/MF: 022.111.178-64

E-mail: eippolito@commcor.com.br

Nome: Cesar Queiroz Botelho

CPF/MF: 332.264.208-95

E-mail: cesarbotelho@commcor.com.br

TESTEMUNHAS:

Nome: Isabelle Naomi Ueti Oshiro

CPF/MF: 462.409.658-47

E-mail: isabelle.naomi@galapagoscapital.com

Nome: Gabriel Lange

CPF/MF: 165.171.717-62

E-mail: gabriel.lange@galapagoscapital.com

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 46ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 09 DE MAIO DE 2023

Características dos Créditos Imobiliários

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 09 de maio de 2023.
---------------------------------	-------------------------------------

1. EMITENTE DAS NOTAS COMERCIAIS					
RAZÃO SOCIAL: GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.					
CNPJ/MF: 39.685.043/0001-93					
ENDEREÇO: Rua Pequetita, nº 145, 7º andar, conjunto 73, sala 39, bairro Vila Olímpia					
CEP	04.552-907	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. TÍTULO
As 47.800 (quarenta e sete mil e oitocentas) notas comerciais, em série única, com garantias reais, da 1ª (primeira) emissão da Emitente das Notas Comerciais (“ <u>Notas Comerciais</u> ”), emitidas nos termos do “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i> ” (“ <u>Termo de Emissão</u> ”).

3. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 47.800.000,00 (quarenta e sete milhões e oitocentos mil reais).
--

4. IMÓVEIS LASTRO
O imóvel localizado no município de Guarulhos, estado de São Paulo, na Avenida Amâncio Gaiolli, nº 1.717, bairro Água Chata, CEP 07251-250, objeto da matrícula nº 13.920 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, estado de São Paulo (“ <u>Imóvel</u> ”), no qual vêm sendo desenvolvidas, pela Emitente das Notas Comerciais, as obras de construção de um empreendimento logístico (“ <u>Empreendimento Alvo</u> ”).

5. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão	15 de maio de 2023
Prazo Total	3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.
Valor Total	R\$ 47.800.000,00 (quarenta e sete milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão.

Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão), pela variação mensal positiva do IPCA, calculada <i>pro-rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (em cada Data de Aniversário, conforme definida no Termo de Emissão), desde a Data de Primeira Integralização (conforme definido no Termo de Emissão) (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização, equivalentes a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, a ser calculado de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
Data de Vencimento Final	15 de maio de 2033 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
Encargos Moratórios	Observados os prazos de cura previstos no Termo de Emissão, ocorrendo atraso imputável à Emitente das Notas Comerciais no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora (conforme definido no Termo de Emissão), o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“ <u>Encargos Moratórios</u> ”).
Periodicidade de Pagamento do Valor Nominal Unitário	O Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será pago mensalmente juntamente com os Juros Remuneratórios, conforme disposto no Anexo I do Termo de Emissão.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente pela Emitente das Notas Comerciais, conforme disposto no Anexo I do Termo de Emissão.
Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão.
Garantias	As Notas Comerciais serão garantidas por (a) Alienação Fiduciária

de Quotas da Emitente das Notas Comerciais Sob Condição Resolutiva; **(b)** Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva; **(c)** Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(d)** Fundo de Obras; e **(e)** o Fundo de Despesas.

Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato.

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 46ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 09 DE MAIO DE 2023

Cronograma das Datas de Pagamento dos CRI

Número	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Paga Juros?	Tai (%)
1	17/06/2023	17/06/2023	não	0,0000%
2	17/07/2023	17/07/2023	não	0,0000%
3	17/08/2023	17/08/2023	não	0,0000%
4	17/09/2023	17/09/2023	não	0,0000%
5	17/10/2023	17/10/2023	não	0,0000%
6	17/11/2023	17/11/2023	não	0,0000%
7	17/12/2023	17/12/2023	não	0,0000%
8	17/01/2024	17/01/2024	não	0,0000%
9	17/02/2024	17/02/2024	não	0,0000%
10	17/03/2024	17/03/2024	não	0,0000%
11	17/04/2024	17/04/2024	não	0,0000%
12	17/05/2024	17/05/2024	não	0,0000%
13	17/06/2024	17/06/2024	sim	0,6150%
14	17/07/2024	17/07/2024	sim	0,6233%
15	17/08/2024	17/08/2024	sim	0,6317%
16	17/09/2024	17/09/2024	sim	0,6403%
17	17/10/2024	17/10/2024	sim	0,6491%
18	17/11/2024	17/11/2024	sim	0,6580%
19	17/12/2024	17/12/2024	sim	0,6672%
20	17/01/2025	17/01/2025	sim	0,6765%
21	17/02/2025	17/02/2025	sim	0,6860%
22	17/03/2025	17/03/2025	sim	0,6957%
23	17/04/2025	17/04/2025	sim	0,7056%
24	17/05/2025	17/05/2025	sim	0,7158%
25	17/06/2025	17/06/2025	sim	0,7261%
26	17/07/2025	17/07/2025	sim	0,7367%
27	17/08/2025	17/08/2025	sim	0,7475%
28	17/09/2025	17/09/2025	sim	0,7586%
29	17/10/2025	17/10/2025	sim	0,7699%
30	17/11/2025	17/11/2025	sim	0,7815%
31	17/12/2025	17/12/2025	sim	0,7933%
32	17/01/2026	17/01/2026	sim	0,8054%
33	17/02/2026	17/02/2026	sim	0,8178%
34	17/03/2026	17/03/2026	sim	0,8305%
35	17/04/2026	17/04/2026	sim	0,8435%
36	17/05/2026	17/05/2026	sim	0,8568%

37	17/06/2026	17/06/2026	sim	0,8704%
38	17/07/2026	17/07/2026	sim	0,8844%
39	17/08/2026	17/08/2026	sim	0,8987%
40	17/09/2026	17/09/2026	sim	0,9134%
41	17/10/2026	17/10/2026	sim	0,9285%
42	17/11/2026	17/11/2026	sim	0,9439%
43	17/12/2026	17/12/2026	sim	0,9598%
44	17/01/2027	17/01/2027	sim	0,9761%
45	17/02/2027	17/02/2027	sim	0,9928%
46	17/03/2027	17/03/2027	sim	1,0100%
47	17/04/2027	17/04/2027	sim	1,0276%
48	17/05/2027	17/05/2027	sim	1,0458%
49	17/06/2027	17/06/2027	sim	1,0644%
50	17/07/2027	17/07/2027	sim	1,0836%
51	17/08/2027	17/08/2027	sim	1,1034%
52	17/09/2027	17/09/2027	sim	1,1238%
53	17/10/2027	17/10/2027	sim	1,1447%
54	17/11/2027	17/11/2027	sim	1,1663%
55	17/12/2027	17/12/2027	sim	1,1886%
56	17/01/2028	17/01/2028	sim	1,2116%
57	17/02/2028	17/02/2028	sim	1,2353%
58	17/03/2028	17/03/2028	sim	1,2597%
59	17/04/2028	17/04/2028	sim	1,2850%
60	17/05/2028	17/05/2028	sim	1,3111%
61	17/06/2028	17/06/2028	sim	1,3381%
62	17/07/2028	17/07/2028	sim	1,3660%
63	17/08/2028	17/08/2028	sim	1,3949%
64	17/09/2028	17/09/2028	sim	1,4249%
65	17/10/2028	17/10/2028	sim	1,4559%
66	17/11/2028	17/11/2028	sim	1,4880%
67	17/12/2028	17/12/2028	sim	1,5214%
68	17/01/2029	17/01/2029	sim	1,5560%
69	17/02/2029	17/02/2029	sim	1,5920%
70	17/03/2029	17/03/2029	sim	1,6294%
71	17/04/2029	17/04/2029	sim	1,6684%
72	17/05/2029	17/05/2029	sim	1,7089%
73	17/06/2029	17/06/2029	sim	1,7511%
74	17/07/2029	17/07/2029	sim	1,7952%
75	17/08/2029	17/08/2029	sim	1,8412%
76	17/09/2029	17/09/2029	sim	1,8892%
77	17/10/2029	17/10/2029	sim	1,9395%
78	17/11/2029	17/11/2029	sim	1,9921%
79	17/12/2029	17/12/2029	sim	2,0472%
80	17/01/2030	17/01/2030	sim	2,1051%
81	17/02/2030	17/02/2030	sim	2,1659%
82	17/03/2030	17/03/2030	sim	2,2298%
83	17/04/2030	17/04/2030	sim	2,2971%
84	17/05/2030	17/05/2030	sim	2,3680%

85	17/06/2030	17/06/2030	sim	2,4429%
86	17/07/2030	17/07/2030	sim	2,5221%
87	17/08/2030	17/08/2030	sim	2,6060%
88	17/09/2030	17/09/2030	sim	2,6951%
89	17/10/2030	17/10/2030	sim	2,7897%
90	17/11/2030	17/11/2030	sim	2,8904%
91	17/12/2030	17/12/2030	sim	2,9979%
92	17/01/2031	17/01/2031	sim	3,1128%
93	17/02/2031	17/02/2031	sim	3,2360%
94	17/03/2031	17/03/2031	sim	3,3683%
95	17/04/2031	17/04/2031	sim	3,5108%
96	17/05/2031	17/05/2031	sim	3,6648%
97	17/06/2031	17/06/2031	sim	3,8316%
98	17/07/2031	17/07/2031	sim	4,0130%
99	17/08/2031	17/08/2031	sim	4,2109%
100	17/09/2031	17/09/2031	sim	4,4277%
101	17/10/2031	17/10/2031	sim	4,6663%
102	17/11/2031	17/11/2031	sim	4,9299%
103	17/12/2031	17/12/2031	sim	5,2229%
104	17/01/2032	17/01/2032	sim	5,5505%
105	17/02/2032	17/02/2032	sim	5,9190%
106	17/03/2032	17/03/2032	sim	6,3368%
107	17/04/2032	17/04/2032	sim	6,8142%
108	17/05/2032	17/05/2032	sim	7,3652%
109	17/06/2032	17/06/2032	sim	8,0081%
110	17/07/2032	17/07/2032	sim	8,7680%
111	17/08/2032	17/08/2032	sim	9,6799%
112	17/09/2032	17/09/2032	sim	10,7946%
113	17/10/2032	17/10/2032	sim	12,1881%
114	17/11/2032	17/11/2032	sim	13,9798%
115	17/12/2032	17/12/2032	sim	16,3689%
116	17/01/2033	17/01/2033	sim	19,7138%
117	17/02/2033	17/02/2033	sim	24,7313%
118	17/03/2033	17/03/2033	sim	33,0942%
119	17/04/2033	17/04/2033	sim	49,8205%
120	17/05/2033	17/05/2033	sim	100,0000%

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 46ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 09 DE MAIO DE 2023

Modelo de Declaração da Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 41.811.375/0001-19 (“**Emissora**”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da sua 46ª (quadragésima sexta) emissão (“**Emissão**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (a) verificou, em conjunto com o assessor legal da Oferta (conforme definido nos Documentos da Operação), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 46ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”) celebrado nesta data entre a Emissora e a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50 (“**Agente Fiduciário dos CRI**”); e (ii) foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (a) os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização); (b) pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (c) os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização); (d) as Notas Comerciais se encontra sob sua titularidade perante a B3 e (e) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

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



São Paulo - SP, 09 de maio de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Nathalia Machado Loureiro

CPF/MF: 104.993.467-93

E-mail: nathalia@canalsecuritizadora.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 46ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 09 DE MAIO DE 2023

Modelo de Declaração do Coordenador Líder

BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Alameda Vicente Pinzon, nº 51, 11º andar, conjunto 1.101, CEP 04.547-130, bairro Vila Olímpia, no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 28.650.236/0001-92 (“Coordenador Líder”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável pela oferta pública de distribuição, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 46ª (quadragésima sexta) emissão da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a CVM na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, já qualificada acima (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), em que a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50 (“Agente Fiduciário dos CRI”), atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 46ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” referente à Emissão.

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

São Paulo - SP, 09 de maio de 2023.

BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Nome: Guilherme Ki Lee

CPF/MF: 214.542.498-97

E-mail: guilherme.lee@galapagoscapital.com

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 46ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 09 DE MAIO DE 2023

Modelo de Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário dos CRI Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, bairro Itaim Bibi
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ/MF nº: 01.788.147/0001-50
Representado neste ato conforme abaixo

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 46ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Canal Companhia de Securitização
Quantidade: 47.800 (quarenta e sete mil e oitocentos)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de Agente Fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

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

São Paulo - SP, 09 de maio de 2023.

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Eduardo Ippolito

CPF/MF: 022.111.178-64

E-mail: eippolito@commcor.com.br

Nome: Cesar Queiroz Botelho

CPF/MF: 332.264.208-95

E-mail: cesarbotelho@commcor.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 46ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 09 DE MAIO DE 2023

Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade limitada, devidamente autorizada a atuar como instituição custodiante nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 32”), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“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 “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais, para Colocação Privada, da GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais”), por meio da qual foram constituídos os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), **DECLARA**, para os devidos fins, que lhe foi entregue, para custódia: (i) uma via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (ii) uma via digital do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 46ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

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

São Paulo - SP, 09 de maio de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
CPF/MF: 409.470.118-46
E-mail: vgh@vortex.com.br

Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito
CPF/MF: 452.343.128-01
E-mail: abb@vortex.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 46ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 09 DE MAIO DE 2023

Despesas da Operação de Securitização

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	%	V. EMISSÃO	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	FLAT	0,0246520%	R\$ 11.782,18	-	R\$ 11.782,18	R\$ -	R\$ 11.782,18	
ANBIMA	Registro da Base de Dados	FLAT	0,0043970%	R\$ 2.101,50	-	R\$ 2.101,50	R\$ -	R\$ 2.101,50	
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	0,0290000%	R\$ 13.860,26	-	R\$ 13.860,26	R\$ -	R\$ 13.860,26	
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	-	R\$ 1.250,00	-	R\$ 1.250,00	R\$ -	R\$ 1.250,00	
CVM	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,0300000%	R\$ 14.338,20	-	R\$ 14.338,20	R\$ -	R\$ 14.338,20	
BS2 DTVM	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 60.000,00	9,65%	R\$ 66.408,41	R\$ -	R\$ 66.408,41	
Canal	Emissão	FLAT	-	R\$ 40.000,00	16,33%	R\$ 47.806,86	R\$ -	R\$ 47.806,86	
Canal	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63	R\$ 48.979,56	R\$ -	
PMK	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 80.000,00	14,53%	R\$ 93.600,09	R\$ -	R\$ 93.600,09	
Vórtx	Escriturador e Custódia da NC	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	R\$ 7.171,03	R\$ -	
Vórtx	Registro Lastro (NC e CCI)	FLAT	-	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	R\$ -	R\$ 5.975,86	
Commcor	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	R\$ -	
UHY	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72	R\$ 4.664,72	R\$ -	
Vórtx	Instituição Custodiante Lastro (NC e CCI)	ANUAL	-	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	R\$ 8.854,45	R\$ -	
Vórtx	Escrituração + Liquidação dos CRI	FLAT	-	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06	R\$ -	R\$ 14.342,06	
Vórtx	Agente Liquidante + Escriturador dos CRI	ANUAL	-	R\$ 12.000,00	9,65%	R\$ 13.281,68	R\$ 13.281,68	R\$ -	
Guararapes	Contador	MENSAL	-	R\$ 300,00	-	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00	R\$ -	

Minuta PMK
08.05.2023 - Sign Off

Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$	61,00	-	R\$	61,00	R\$	732,00	R\$	-
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	-	R\$	277,20	-	R\$	277,20	R\$	3.326,40	R\$	-
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	0,0028500%	R\$	1.362,13	-	R\$	1.362,13	R\$	16.345,56	R\$	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	R\$	R\$	126.306,57	R\$	271.465,42

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 46ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRU ELEMENTOS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CELEBRADO EM 09 DE MAIO DE 2023

Demais Emissões do Agente Fiduciário dos CRI

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 46ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, datado de 09 de maio de 2023, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período
CRI	22C1024589	30.000.000,00	30.000	DI + 4,25%	1	1	14/03/2022	16/03/2027	CRI Arquiplan	N/A
CRI	22F0930417	13.442.000,00	13.442	IPCA + 9%	4	1	20/06/2022	15/05/2032	CRI Amigão	N/A
CRA	CRA0220073L	33.500.000,00	33.500	DI + 4,80% / 6,50% / 15,00%	5	1,2,3	22/06/2022	05/05/2028	CRA Ponto Rural	N/A
CRI	22H1333201	19.500.000,00	19.500	IPCA + 15,39%	8	1	17/08/2022	20/08/2026	CRI Oxe	N/A
CRI	22I1049939	57.700.000,00	57.700	IPCA + 12,68%	10	1 e 2	16/09/2022	20/09/2029	CRI Hospital Casa	N/A
CRI	22K1448235	10.500.000,00	10.500	IPCA + 13,5%	20	1	23/11/2022	20/03/2031	CRI Miríade	N/A
CRI	22L1414297	67.000.000,00	67.000	DI + 13,65%	22	1	21/12/2022	21/12/2027	CRI De Santi	N/A
CRA	CRA02200E00	100.000.000,00	100.000	DI + 5% / 9%	23	Até 6	21/12/2022	25/11/2027	CRA Indigo	N/A
CRI	22L1668403	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68%	25	1	23/12/2023	20/12/2027	CRI Vitória Tower	N/A
CRI	23B1476702	81.927.000,00	81.927	IPCA + 11%	36	1 e 2	27/02/2023	16/02/2033	CRI Socicam	N/A
CRI	23C0315384	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,5% / 11,5%	38	1 e 2	10/03/2023	22/02/2038	CRI San Gerardo	N/A
CRA	CRA0230040I	16.000.000,00	16.000	IPCA + 11% / 16%	39	1 e 2	10/03/2023	15/03/2033	CRA Marcos Valle	N/A
CRA	CRA023005K1	115.000.000,00	115.000	DI + 4,00%	40	1	22/03/2023	25/03/2030	CRA Bandeirantes	N/A
CRI	23D1293668	42.000.000,00	42.000	IPCA + 10%	44	1,2,3	17/04/2023	16/10/2028	CRI MS Avivah	N/A
CRI	23D1557666	112.139.000,00	112.139	IPCA + 10%	45	1	20/04/2023	19/04/2028	CRI Porte	N/A

CRI WTorre - Termo de Securitização - v.assinatura - PMK 09052023 (limpa).pdf

Documento número #cbed04cd-1949-48c9-bdaa-a7a83390f464

Hash do documento original (SHA256): c884f8500af11d4d59cd33e6dbcf94b9f06fd09d72a0b9fa365d04b7d34ed1d4

Hash do PAdES (SHA256): a079d159d3ba4b8fb72b2a9bd891e1ede76be7c4fe2f82604c40d195224fb5cd

Assinaturas

✓ **Nathalia Machado Loureiro**

CPF: 104.993.467-93

Assinou em 09 mai 2023 às 12:37:08

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 mar 2026

✓ **Eduardo Ippolito**

CPF: 022.111.178-64

Assinou em 09 mai 2023 às 10:25:59

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 ago 2023

✓ **Cesar Queiroz Botelho**

CPF: 332.264.208-95

Assinou em 09 mai 2023 às 10:37:09

Emitido por AC Imprensa Oficial SP RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 01 dez 2024

✓ **Isabelle Naomi Ueti Oshiro**

CPF: 462.409.658-47

Assinou em 09 mai 2023 às 10:24:37

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 fev 2025

✓ **Gabriel Lange**

CPF: 165.171.717-62

Assinou em 09 mai 2023 às 11:03:05

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 11 nov 2023

Log

- 09 mai 2023, 09:52:48 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número cbed04cd-1949-48c9-bdaa-a7a83390f464. Data limite para assinatura do documento: 08 de junho de 2023 (09:50). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 09 mai 2023, 09:53:32 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: operacional@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
- 09 mai 2023, 09:53:32 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: eippolito@commcor.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eduardo Ippolito e CPF 022.111.178-64.
- 09 mai 2023, 09:53:32 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: cesarbotelho@commcor.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cesar Queiroz Botelho e CPF 332.264.208-95.
- 09 mai 2023, 09:53:32 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: isabelle.naomi@galapagoscapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Isabelle Naomi Ueti Oshiro e CPF 462.409.658-47.
- 09 mai 2023, 09:53:32 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: gabriel.lange@galapagoscapital.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gabriel Lange e CPF 165.171.717-62.
- 09 mai 2023, 10:24:37 Isabelle Naomi Ueti Oshiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 462.409.658-47. IP: 179.191.119.74. Componente de assinatura versão 1.492.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 mai 2023, 10:25:59 Eduardo Ippolito assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 022.111.178-64. IP: 189.90.11.20. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.678016. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.492.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 mai 2023, 10:37:09 Cesar Queiroz Botelho assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 332.264.208-95. IP: 189.39.13.165. Componente de assinatura versão 1.492.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 mai 2023, 11:03:05 Gabriel Lange assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 165.171.717-62. IP: 179.191.119.74. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5748618 e longitude -46.6878821. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.493.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

-
- 09 mai 2023, 12:37:08 Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-CPF. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 201.26.89.135. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59296 e longitude -46.678016. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.493.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 09 mai 2023, 12:37:56 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número cbed04cd-1949-48c9-bdaa-a7a83390f464.
-

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº cbed04cd-1949-48c9-bdaa-a7a83390f464, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.