



PROSPECTO PRELIMINAR
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
43ª (QUADRAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia S1 - CVM nº 94
 CNPJ nº 41.811.375/0001-19

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1.009/1.010,
 Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de

R\$ 100.000.000,00
 (cem milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



EMBRAED

EMPREENDIMENTOS

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 09.222.901/0001-00

Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9ª-1, CEP 88330-063, Camboriú - SC

CÓDIGO ISIN DOS CRI: []

DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM: [] DE [] DE 2023

Nível de concentração dos direitos creditórios: devedor único



A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conjunto 1.009/1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, está realizando a emissão de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários da 43ª (quadragésima terceira) emissão, em série única, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução CVM 160, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 04 de maio de 2023, o valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários oriundos das debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da 10ª (décima) emissão da **RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.222.901/0001-00, emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.", celebrada em 04 de maio de 2023 entre a Devedora e a Emissora, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculá-los aos CRI, de acordo com o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização", celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, foi constituída (i) cessão fiduciária dos Recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora e pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) alienação fiduciária sobre o Imóvel, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) fiança.

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto Preliminar, (i) os CRI terão prazo de vencimento de 1845 (mil oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 22 de maio de 2028. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será objeto de atualização monetária.

Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa correspondente a 3,5000% (três inteiros e cinco milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, nos interesses da comunhão dos titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430. O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo das garantias reais acima mencionadas. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. **Os valores mobiliários objeto da presente Oferta estão expostos primordialmente ao risco de crédito do devedor do título que compõe seu lastro, uma vez que foi instituído regime fiduciário sobre o referido título.**

A distribuição dos CRI será intermediada pelo **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta, e pelo **BANCO GENIAL S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 e 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. O aviso ao mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DOS COORDENADORES E DA B3. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 25 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM, A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 28 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3.

COORDENADORES



EMISSORA



DEVEDORA



ASSESSOR LEGAL



AGENTE FIDUCIÁRIO



genial
investimentos

A data deste Prospecto Preliminar é 17 de maio de 2023



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Emissora	1
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	2
2.4. Identificação do público-alvo	2
2.5. Valor Total de Oferta.....	2
2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários.....	2
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	10
3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora.....	10
3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora	10
3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora	10
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado.....	12
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	12
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.....	12
4. FATORES DE RISCO	13
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	26
5.1. Cronograma tentativo	26
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	28
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	29
7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI.....	29
7.2. Inadequação do Investimento	29
7.3. Eventual Modificação da Oferta.....	29
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	32
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida.....	32
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores	41
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização.....	41
8.4 Regime de Distribuição.....	41
8.5. Dinâmica de Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	43
8.6. Formador de Mercado	43
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	43
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam	43
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	44
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI.....	44
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	44
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI	44
9.4. Política de investimento.....	44



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	45
10.1. Créditos Imobiliários	45
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.....	47
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	48
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito ...	48
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	48
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....	48
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais	49
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	49
10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....	49
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço	55
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	55
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	56
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	56
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	56
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA.....	57
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	57
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	57
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	57



12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 57

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios 59

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES..... 60

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 63

14.1. Condições do Contrato de Distribuição 63

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 64

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 65

15.1. Formulário de Referência da Emissora 65

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 68

17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA 71

18. DEFINIÇÕES 74

ANEXOS

ANEXO I Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão dos CRI 89

ANEXO II Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão das Debêntures e das Garantias 99

ANEXO III Estatuto social atualizado da Securitizadora 107

ANEXO IV Estatuto social atualizado da Devedora 135

ANEXO V Termo de securitização de créditos 167

ANEXO VI Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 309

ANEXO VII Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 393

ANEXO VIII Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto 397



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção "Informações do Prospecto" do "Anexo E" da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 13 a 25 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

No âmbito da 43ª (quadragésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da Emissora, serão emitidos, 100.000 (cem mil) CRI. Estes serão objeto da Oferta, com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o Valor Total da Emissão de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual será objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob regime de Garantia Firme de colocação. Não haverá distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

A Oferta é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Fundada em 2021, a Canal Companhia de Securitização é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada a atuar pela CVM, com atividades focadas em:

- i. aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- ii. aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;
- iii. gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- iv. gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- v. emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de certificados de recebíveis imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- vi. emissão, distribuição e colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- vii. atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;



- viii. realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;
- ix. distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- x. prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- xi. consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;
- xii. realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;
- xiii. prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;
- xiv. realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e
- xv. participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e oriundos das Debêntures, foram vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos Investidores. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total de Oferta

O valor total da emissão é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os CRI serão emitidos em série única, com as características abaixo:



Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI.
Código ISIN	[•].
Classificação de Risco	os CRI não serão objeto de classificação de risco. Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI – Inexistência de classificação de risco dos CRI", na página 22 deste Prospecto Preliminar.
Data de Emissão	04 de maio de 2023.
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI terão prazo de 1845 (mil oitocentos e quarenta e cinco) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento em 22 de maio de 2028, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não serão objeto de atualização Monetária.
Remuneração dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa correspondente a 3,5000% (três inteiros e cinco milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.
Pagamento da Remuneração dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI) e Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração CRI será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 20 de junho de 2023 e, o último, na Data de Vencimento, conforme tabela constante no Anexo II ao Termo de Securitização.



Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Amortização	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI) e Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado semestralmente, observada o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, nos termos do Anexo II ao Termo de Securitização.
Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial	<p>A qualquer tempo no decurso da Emissão, a Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e, conseqüentemente, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI, nos seguintes eventos: (a) no caso de não atingimento e não recomposição da Razão Mínima de Garantia Recebíveis (conforme definido no Termo de Securitização), dentro de 05 (cinco) dias contados do decurso do prazo previsto para tanto no Contrato de Cessão Fiduciária; e/ou (b) ocorrendo a substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel por recebíveis performados, na forma da Cláusula 9.4.3 do Termo de Securitização, e não atingimento do percentual de 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor da Operação e/ou (c) caso haja recursos nas Contas Empreendimentos, advindos dos Recebíveis, sejam dos Contratos Performados ou dos Contratos Não Performados.</p> <p>A Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em circulação e deverá obrigatoriamente obedecer ao limite de amortização necessário para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, desde que igual ou inferior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário.</p>
Eventos de Vencimento Antecipado	As Debêntures poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Debêntures previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, e, conseqüentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Cessão Fiduciária e pela Fiança.
Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, são oriundos das Debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da 10ª (décima) emissão, em série única, da Devedora.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.



Regime Fiduciário	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da Emissão, a critério da Assembleia de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 12.1 a 12.5.1 do Termo de Securitização: (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
Tratamento Tributário	Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações contidas do Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação. <u>Tributação:</u> Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI: (a) Imposto sobre a Renda (IR): Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos



à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de



2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei nº 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

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



O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

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

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

(b) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.



	<p><i>Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:</i></p> <p>As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.</p>
Direitos, Vantagens e Restrições	<p>Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia de Titulares de CRI. Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.</p> <p>No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com o direitos da restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.</p>



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar as Debêntures, observado os descontos para o pagamento de despesas, conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora

Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades do seu grupo econômico, para construção e/ou reforma dos Empreendimentos Destinação, conforme descritos no Anexo VII da Escritura de Emissão, observada a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Destinação e o cronograma indicativo da destinação dos recursos presente na Escritura de Emissão de Debêntures ("Destinação dos Recursos").

3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A Devedora se obrigou a informar a comprovação da utilização dos recursos captados por meio da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, devidos todo dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre civil, ou seja, dezembro e junho, a partir da Data de Emissão, na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatórios de Destinação Imobiliária"), acompanhados dos respectivos Documentos Comprobatórios (abaixo definido), sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em 31 de julho de 2023, referente ao primeiro semestre civil findo em 30 de junho de 2023, o segundo em 31 de janeiro de 2024, referente ao segundo semestre civil findo em 31 de dezembro de 2023, e assim sucessivamente.

A Devedora estima que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

A Devedora poderá a qualquer tempo, até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a serem destinados a cada um dos imóveis vinculados aos Empreendimentos Destinação, indicados no Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures, independente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.

A alteração dos percentuais destinados a cada Empreendimento Imobiliário indicado no Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrer entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, deverá ser informado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, e refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, da destinação de recursos acima, na periodicidade indicada na Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, mediante apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária, juntamente com cronograma físico-financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos



responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros (“Documentos Comprobatórios”). A Devedora apresentará para a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia das notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, sempre que tal exigência decorrer da necessidade de prestação de contas perante autarquias, dentre elas a CVM, órgão fiscal, auditoria independente e demais órgãos governamentais.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI e/ou até a comprovação total dos recursos obtidos, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Destinação, a partir dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos documentos fornecidos pela Devedora, nos termos acima, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos da Emissão perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras.

Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios, ficando o Agente Fiduciário dos CRI desobrigado da obrigação prevista acima.

Na hipótese de a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Devedora deverá comprovar a destinação dos recursos sempre que solicitada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) dias do recebimento de notificação neste sentido, ou em prazo inferior, caso assim previsto em eventual ofício encaminhado por órgão regulador, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de tal questionamento.

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

Até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo VIII, desde que aprovado em assembleia geral por Titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

A Devedora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios das sociedades que receberão os recursos decorrentes



da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Empreendimento Imobiliário.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato

O presente item não é aplicável à Oferta.



4. FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Fiadores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar.

(i) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

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

(ii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios.



(iii) Risco de Insuficiência das Garantias.

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

(iv) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

(v) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

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

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

(vi) Política econômica do Governo Federal.

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

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

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

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



(vii) Efeitos da política anti-inflacionária.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xi) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela



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

(xii) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

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

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

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

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o



mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, podem impactar negativamente os CRI.

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

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

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

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

(xv) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares de CRI.

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

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

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais



contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xvii) Ações Judiciais.

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

(xviii) Manutenção do Registro de Companhia Aberta.

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

(xix) 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.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

(xxiv) Riscos Financeiros.

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

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

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxvi) Risco de Estrutura.

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

(xxvii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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



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

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

(xxix) Baixa liquidez no mercado secundário.

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

(xxx) Restrição à negociação.

Não obstante o disposto na Cláusula 3.1 do Termo de Securitização, os CRI a) poderão ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, e b) somente poderão ser negociadas, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, com exceção da negociação entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais que poderão ser negociadas livremente ao público investidor em geral nos mercados regulamentados de valores mobiliários após decorrido 6 (seis) meses do anúncio de encerramento da Oferta, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

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

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

(xxxii) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

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

(xxxiii) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

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



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

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

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

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

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

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

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

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



(xxxvii) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

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

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

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

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

- (i) níveis de emprego;
- (ii) crescimento populacional;
- (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- (iv) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- (v) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- (vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- (vii) condições de revenda no mercado imobiliário.

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

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



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

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

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

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

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

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Debêntures que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplimento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

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

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



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

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

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

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

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

(xlv) Ações da Embraed Edificações acima do threshold estabelecido para fins de Auditoria Legal:

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

(xlvi) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documento, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(xlvii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

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



deliberado em Assembleia de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

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

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

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

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

(I) Demais Riscos.

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



5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	16/05/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar ^{(1) (2)}	16/05/2023
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores	16/05/2023
4.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início de Distribuição ⁽²⁾ e disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽³⁾	23/05/2023
5.	Data de Início da liquidação financeira dos CRI	26/05/2023
6.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição ⁽³⁾	19/11/2023
7.	Data Máxima de Início da Negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte à divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Preliminar, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Preliminar, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e os Coordenadores suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto Preliminar; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 "**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**".

Procedimentos

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionados aos Coordenadores, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto Preliminar.



Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da prestação de Garantia Firme

Aplica-se para os Coordenadores o prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta para a negociação dos CRI com o público investidor em geral, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos no Termo de Securitização para revenda dos CRI adquiridos pelos Coordenadores em razão do exercício da Garantia Firme.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto Preliminar, em especial o subitem 7.3.



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

Os CRI serão emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no presente Prospecto Preliminar, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, pelas Garantias, pelas Contas Empreendimentos e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia de Titulares de CRI.

Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas quando do encerramento da Oferta, observado que os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, ou seja, para não qualificados, após 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 13 deste Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.



Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora e/ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no parágrafo 9º do artigo 67 e no parágrafo 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM 160.

O não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes até o registro da Oferta, sem renúncia dos Coordenadores ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta, pode implicar na exclusão da Garantia Firme, e será tratado como modificação da Oferta.

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

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e os Coordenadores devem se certificar de que os potenciais investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

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

Os investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.



Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto Preliminar será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

FORMA E COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DOS CRI

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

ENCARGOS MORATÓRIOS

Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Na hipótese de a Devedora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento de qualquer dos valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, sobre os valores devidos e não pagos, incidirão: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

FLUXO DE PAGAMENTOS

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



CRI		
Data	Paga Juros	TAi
20/12/2024	Sim	0,0000%
20/01/2025	Sim	0,0000%
20/02/2025	Sim	0,0000%
20/03/2025	Sim	0,0000%
22/04/2025	Sim	0,0000%
20/05/2025	Sim	0,0000%
20/06/2025	Sim	12,4989%
21/07/2025	Sim	0,0000%
20/08/2025	Sim	0,0000%
22/09/2025	Sim	0,0000%
20/10/2025	Sim	0,0000%
20/11/2025	Sim	14,2847%
22/12/2025	Sim	0,0000%
20/01/2026	Sim	0,0000%
20/02/2026	Sim	0,0000%
20/03/2026	Sim	0,0000%
20/04/2026	Sim	16,6656%
20/05/2026	Sim	0,0000%
22/06/2026	Sim	0,0000%
20/07/2026	Sim	0,0000%
20/08/2026	Sim	0,0000%
21/09/2026	Sim	19,9990%
20/10/2026	Sim	0,0000%
20/11/2026	Sim	0,0000%
21/12/2026	Sim	0,0000%
20/01/2027	Sim	0,0000%
22/02/2027	Sim	24,9991%
22/03/2027	Sim	0,0000%
20/04/2027	Sim	0,0000%
20/05/2027	Sim	0,0000%
21/06/2027	Sim	0,0000%
20/07/2027	Sim	33,3325%
20/08/2027	Sim	0,0000%
20/09/2027	Sim	0,0000%
20/10/2027	Sim	0,0000%



CRI		
Data	Paga Juros	TAi
22/11/2027	Sim	0,0000%
20/12/2027	Sim	49,9994%
20/01/2028	Sim	0,0000%
21/02/2028	Sim	0,0000%
20/03/2028	Sim	0,0000%
20/04/2028	Sim	0,0000%
22/05/2028	Sim	100,0000%

ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia de Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

Convocação: Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada a qualquer tempo, sempre que o Agente Fiduciário, a Emissora ou os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante o envio do edital de convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito). Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Observado o disposto acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

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

Somente podem votar na Assembleia de Titulares de CRI os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60.

Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral dos titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta no Termo de Securitização, a primeira convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito), sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum



necessário para a instalação da Assembleia de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos no Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Instalação: Exceto se de outra forma disposta no Termo, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

Presidência: A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** aos Diretores da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou **(d)** à pessoa designada pela CVM.

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma disposta no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias de Titulares de CRI serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à Assembleia de Titulares de CRI, desde que representando, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação.

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

Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Dispensa: É dispensada a realização de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela



B3, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

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

ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRIs ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Verificada a (i) insolvência da Emissora; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer



de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos, deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para aprovar ou não a liquidação do Patrimônio Separado.

Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na referida Assembleia de Titulares de CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

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

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

INSUFICIÊNCIA DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das



Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

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

SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160.

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

LOCAL DE PAGAMENTO

Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

FUNDOS DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVAS

Fundo de Despesas

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

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



a Devedora e os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

Mensalmente, em 02 (dois) Dias Úteis após o recebimento do relatório mensal, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora verificará se os recursos do Fundo de Despesas são inferiores à Reserva Mínima e, em caso positivo, notificará a Devedora conforme previsto abaixo.

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

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

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

Fundo de Reservas

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

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

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

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

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



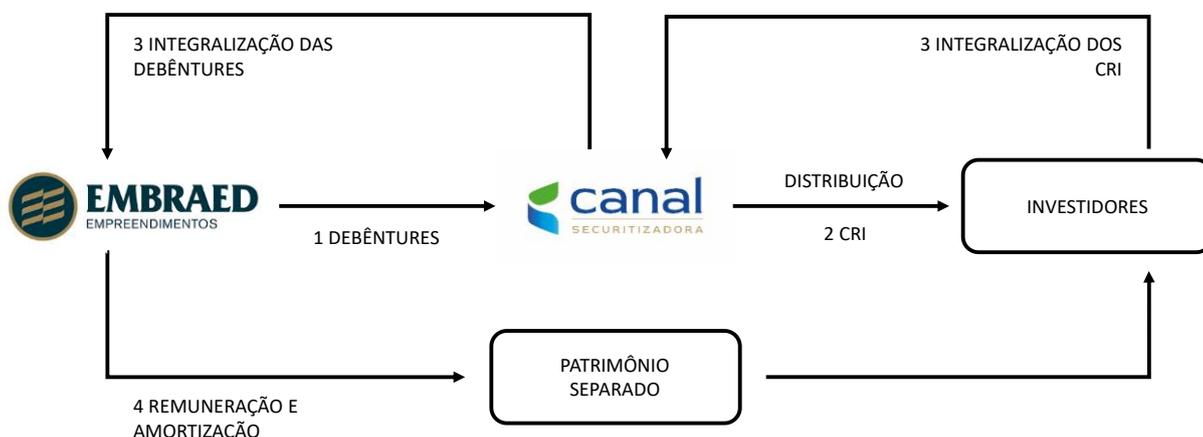
das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

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

OS RECURSOS DO FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVAS ESTARÃO ABRANGIDOS PELO REGIME FIDUCIÁRIO INSTITUÍDO PELA SECURITIZADORA E INTEGRARÃO O PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI, SENDO CERTO QUE SERÃO APLICADOS PELA SECURITIZADORA, NA QUALIDADE DE TITULAR DA CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO, NAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS PERMITIDAS, NÃO SENDO A SECURITIZADORA RESPONSABILIZADA POR QUALQUER GARANTIA MÍNIMA DE RENTABILIDADE. OS RESULTADOS DECORRENTES DESSE INVESTIMENTO INTEGRARÃO AUTOMATICAMENTE O FUNDO DE DESPESAS.

Fluxograma da Operação

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



1. A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro nas Debêntures (representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários), conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM nº 60 e da Resolução CVM nº 160.

2. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora paga o Valor de integralização dos Créditos Imobiliários em favor da Devedora, nas datas de integralização.

3. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento do preço de integralização das Debêntures, cujos direitos creditórios, principais e acessórios, compõem o lastro dos CRI no contexto da presente operação de securitização, em razão de as Debêntures estarem vinculadas exclusivamente aos CRI, nos termos deste Prospecto Preliminar e do Termo de Securitização.

4. O pagamento da amortização e remuneração dos CRI é realizado aos Investidores, com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures.

Duration

Os CRI terão *duration* equivalente a aproximadamente 2 (dois) anos e 8 (oito) meses, calculado em 16 de maio de 2023.



Classificação ANBIMA

Corporativo, Concentrado, Apartamentos ou casas. Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

A Emissão regulada pelo Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 25, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 04 de maio de 2023, cuja ata será registrada perante a JUCESP.

8.4 Regime de Distribuição

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelos Coordenadores conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores da Oferta, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a oferta de distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

As Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta. Os Coordenadores devem garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelos Coordenadores para tal fim.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder poderá conforme acordado com a Devedora, Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que, nessas hipóteses, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e as referidas instituições.

O Coordenador Líder garantiu (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória; e (ii) esclareceram as eventuais dúvidas por meio de pessoa designada tempestivamente.

Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM nº 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM e a distribuição automaticamente realizada, no montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sob regime de garantia firme.



Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, os Coordenadores deverão encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores e Participantes Especiais, sendo aceita a remissão às páginas dos Coordenadores que contenha as divulgações, no caso de Participantes Especiais que não sejam coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto neste Prospecto, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Devedora; e (ii) ocorrência de um Evento de Resilição (conforme previsto no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e verificação das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

Publicidade da Oferta

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

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

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Regime de Colocação

Os Coordenadores efetuarão a colocação dos CRI sob o regime de Garantia Firme de colocação para os CRI inicialmente ofertados, nos termos do Contrato de Distribuição.

A partir do dia subsequente à integralização, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral nos mercados regulados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.



Caso seja verificado que o total de CRI objeto das ordens de investimento admitidos pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio de forma discricionária a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidas as intenções de investimento dos Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos documentos de aceitação da Oferta, independentemente de quando foi recebido o documento de aceitação da Oferta, nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM 160 ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de Termos de Adesão.

As cópias do Contrato de Distribuição serão enviadas conforme solicitação aos Coordenadores.

8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding*

Não haverá procedimento de *bookbuilding*.

8.6. Formador de Mercado

No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas garantias reais até o cumprimento das obrigações garantidas.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., bem como em Certificados de Depósito Bancário – CDB.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão de Debêntures que conta com as características descritas nesta seção "INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", conforme abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) tendo em vista que serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

10.1.1. Características Relevantes dos Direitos Creditórios Debêntures

As Debêntures possuem as seguintes características, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures:

TIPO DE CONTRATO

Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrita no item "Escritura de Emissão de Debêntures" da seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto Preliminar.

QUANTIDADE DE DEBÊNTURES

Serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures.

REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Remuneração das Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa correspondente a 3,5000% (três inteiros e cinco milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI.

VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES

As Debêntures terão vencimento em 17 de maio de 2028, conforme cronograma previsto no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures.

PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada semestralmente, observada carência de 24 (vinte e quatro) meses de forma que o primeiro pagamento será realizado em 18 de junho de 2025, conforme cronograma previsto no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures.



FINALIDADE DOS CRÉDITOS

Os Créditos Imobiliários serão utilizados conforme Destinação dos Recursos das Debêntures.

GARANTIAS

Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

a) **A Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel**

Caso a Devedora receba uma oferta de compra do Imóvel, ela poderá solicitar à Emissora a substituição da garantia Alienação Fiduciária de Imóvel ("Substituição de Garantia Real Imobiliária") (a) através da apresentação de novo imóvel para compor a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel, acompanhado de Relatório de Auditoria Legal e 02 (dois) laudos de avaliação, sendo certo que o imóvel apresentado deverá representar o mesmo percentual de garantia do Imóvel para Operação, qual seja, possuir valor equivalente a 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor da operação. A aferição do valor e percentual para substituição do imóvel deverá sempre corresponder à média entre as duas avaliações contratadas, para a aprovação pelos Titulares dos CRI. A Emissora deverá, em um prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a partir da data em que ocorrer referida solicitação, informar à Devedora sobre as conclusões alinhadas, pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Geral a ser convocada nos termos do Termo de Securitização, sendo que seu silêncio deverá ser interpretado como uma negativa para que seja efetuada a referida substituição. Caso aprovado pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá emitir um termo de liberação que permitirá à Devedora retirar o ônus do Imóvel substituído em até 10 (dez) Dias Úteis após a apresentação pela Devedora do registro da alienação fiduciária da(s) nova(s) garantia(s) apresentadas; ou (b) por recebíveis performados que representem 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor da Operação, adicionalmente à Razão Mínima de Garantia, sendo certo que a carteira dos recebíveis apresentados em substituição deverá ser previamente auditada.

Para a Substituição da Garantia Real Imobiliária na forma do item ("b") acima exposto, os recebíveis performados apresentados para a substituição deverão (i) possuir prazo superior a Data de Vencimento; (ii) não possuir histórico ou registro de inadimplência; e (iii) representar valor equivalente ao percentual de garantia estipulado para o Imóvel.

Não sendo possível o atingimento do percentual indicado na cláusula "b" acima mencionada, a Devedora deverá realizar o pré-pagamento das Debêntures de valor equivalente a diferença necessária para atingimento do referido índice e, conseqüentemente, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Os custos decorrentes do cancelamento da Alienação Fiduciária deverão ser integralmente suportados pelas Fiduciantes e/ou pela Devedora.

b) **A Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária**

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

O *Servicer* verificará, mensalmente, o cumprimento da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ("Data de Verificação"), sendo a primeira verificação realizada em 30 (trinta) Dias Corridos após a Data da Integralização.

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



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

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

c) Fiança.

ENCARGOS MORATÓRIOS

Na hipótese de a Devedora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento de qualquer dos valores previstos na Escritura de Emissão, sobre os valores devidos e não pagos, incidirão: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

As parcelas do Valor Nominal e da Remuneração serão pagas pela Devedora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRI, a saber, Conta do Patrimônio Separado.

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o recebimento da via digital da Escritura de Emissão de Debêntures, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Devedora deverá informar a comprovação da utilização dos recursos captados por meio da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos por meio de relatórios semestrais, devidos todo dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre civil, ou seja, dezembro e junho, a partir da Data de Emissão, na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhados dos respectivos Documentos Comprobatórios (abaixo definido), sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em 31 de julho de 2023, referente ao primeiro semestre civil findo em 30 de junho de 2023, o segundo em 31 de janeiro de 2024, referente ao segundo semestre civil findo em 31 de dezembro de 2023, e assim sucessivamente.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

A Devedora emitiu as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais foram subscritas pela Emissora, tornando-se, portanto, titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

A Emissora, em razão da aquisição das Debêntures vinculou em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 43ª (quadragésima terceira) emissão, em série única, da Emissora os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização.



10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures.

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

Para fins de critério de elegibilidade das Debêntures, a Emissora realiza uma análise de documentos para conhecimento da situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito da Devedora ocorreu com base em três parâmetros: **(i)** análise quantitativa; **(ii)** análise qualitativa; e **(iii)** análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, na Data de Vencimento das Debêntures, na data de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Reserva e/ou pela Devedora.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora, e garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e pela Fiança. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta.

Não existem estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Ainda, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de



comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Na ocorrência de um ou mais eventos de vencimento antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

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

O presente item não é aplicável.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 Abaixo.

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

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DE CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO, AO CUSTODIANTE, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA SECURITIZADORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.

O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Amortização dos CRI

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

Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI

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

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



A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por *Cash Sweep* contemplará o disposto a seguir, em todo caso observado o índice de Razão Mínima de Garantia: 50% (cinquenta por cento) dos recursos excedentes decorrentes dos Contratos Performados ou Contratos Não Performados deverão ser integralmente utilizados para amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme definido no Termo de Securitização, conduzindo-se os 50% (cinquenta por cento) excedentes restantes para a Conta de Livre Movimentação da Devedora.

Vencimento Antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI

Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo abaixo, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

Vencimento Antecipado Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures (e, conseqüentemente, dos CRI) tornar-se-ão automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Emissora, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia de Titulares de CRI:

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



- (vii) decretação de insolvência civil de qualquer dos Fiadores, quando pessoa física;
- (viii) qualquer decisão condenatória em primeira instância contra a Devedora, Fiadores ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e que, a critério da Emissora, possa colocar em risco as garantias eventualmente constituídas e/ou o cumprimento de obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ix) fornecimento à Emissora, diretamente ou por meio de prepostos ou mandatários, de informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que se fossem do conhecimento da Emissora poderiam alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) caso seja verificada a inveracidade ou inexatidão, a qualquer tempo, das declarações prestadas pela Devedora, por qualquer das Fiduciárias e/ou por qualquer dos Fiadores, seja na Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer dos demais Documentos da Operação;
- (xi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, por qualquer das Fiduciárias e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de parte ou da totalidade das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer dos Documentos da Operação de que sejam parte sem a prévia e expressa concordância da Emissora;
- (xii) caso a Devedora, qualquer dos Fiadores, qualquer das Fiduciárias ou qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora ("Afilhada"), pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar esta Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer dos Documentos da Operação;
- (xiii) se esta Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, por decisão judicial emitida por órgão colegiado;
- (xiv) caso os recursos dessa Emissão não sejam destinados pela Devedora à respectiva Destinação dos Recursos;
- (xv) descumprimento de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, pela Devedora, os Fiadores e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP ("Leis Anticorrupção");
- (xvi) alienação, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração e/ou constituição de Ônus (conforme abaixo definido), transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas), no todo ou em parte, de forma gratuita ou onerosa, dos Recebíveis e/ou a qualquer dos direitos a esses inerentes, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
- (xvii) constituição de qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus") sobre o Imóvel ou das quotas de emissão dos Fiduciários;



- (xviii) contratação de plano empresário no âmbito do empreendimento imobiliário do qual decorre os Recebíveis, conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- (xix) não observância da obrigação de recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, nas hipóteses previstas na Cláusulas 9.4.3 e 9.5.3 do Termo de Securitização.

Vencimento Antecipado Não Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com "Evento de Vencimento Antecipado Automático", os "Eventos de Vencimento Antecipado") observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

- (i) ou instrumento emitido ou celebrado com a Emissora, suas Afiliadas ou controladas, incluindo os instrumentos relacionados às Garantias ou a garantias que venham a ser constituídas para o pagamento da Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado nos respectivos instrumentos; ou para os casos em que não haja prazo de cura estipulado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;
- (ii) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, ou de suas controladas diretas ou indiretas, de forma a alterar as suas atuais atividades principais ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora;
- (iii) alteração do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendo mínimo obrigatório, no âmbito no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Embraed Edificações, de lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de rendimentos aos seus sócios ou acionistas, conforme o caso, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer obrigação da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Devedora;
- (vi) caso não seja obtido o "Habite-se" dos Empreendimentos Destinação, considerando os seguintes prazos: (a) para o "Hyde", até 31 de março de 2030; (b) para o "Santé", até 31 de dezembro de 2025; (c) "Tonino Lamborghini", até 30 de junho de 2027; (d) "L'atelier", até 31 de março de 2028; (e) "Solaia", até 28 de fevereiro de 2027; e (f) "Marena", até 30 de junho de 2029;
- (vii) aquisição de ativos, bens e/ou direitos pela Embraed Edificações, não relacionados aos respectivos Empreendimentos Imobiliários, exceto no caso de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários de controladas da Devedora, que venham a ser adquiridos no curso ordinário dos negócios do respectivo Fidor pessoa jurídica ou de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários de empresas terceiras, desde que a Devedora envide os melhores esforços para que a referida aquisição seja feita de empresas que (i) não possuam patrimônio líquido negativo; (ii) não estejam em recuperação judicial, extrajudicial ou processo de falência; (iii) possuam todas as licenças relativas ao empreendimento imobiliário válidas e em vigor; e (iv) não tenham tido resultados financeiros negativos nos últimos três exercícios sociais. Para fins de esclarecimento, a aquisição de ativos, bens e/ou direitos por meio de participações societárias dependerá de prévia autorização da Emissora;



- (viii)** realização, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de operações com suas partes relacionadas, exceto (a) por adiantamentos, mútuos ou qualquer tipo de pagamento realizado entre a Devedora, os Fiadores e suas controladas e desde que tais operações sejam realizadas para fins de aporte de capital na Embraed Edificações e/ou em suas controladas; (b) pela distribuição de dividendos ou lucros, observado o disposto na Escritura de Emissão; (c) pela realização de operações de corretagem, compartilhamento de custos, despesas e/ou infraestrutura entre a Devedora, a Embraed Edificações e qualquer de suas controladas, ou (d) outorga de garantias em favor de controladas da Devedora, em qualquer dos casos das alíneas (c) e (d), desde que realizadas de acordo com as práticas de mercado usuais para o respectivo tipo de operação e com a finalidade de construção de empreendimentos imobiliários de controladas dos Fiadores (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);
- (ix)** alteração do controle (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações) da Devedora e/ou da Embraed Edificações, quando pessoa jurídica, direto ou indireto sem anuência expressa da Emissora em relação à continuidade da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x)** caso a Devedora preste aval ou fiança em favor de terceiros, exceto se (a) tal operação for realizada nos termos do item (viii) acima; ou (b) tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Devedora (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);
- (xi)** caso a Embraed Edificações contrate empréstimos, financiamentos ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se (a) tal operação for realizada nos termos do item (viii) acima; ou (b) tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Devedora (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);
- (xii)** morte, interdição, prisão ou incapacidade de qualquer dos Fiadores, quando pessoa física;
- (xiii)** se as obrigações da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas da Devedora, incluindo, mas não se limitando a manutenção de Índices Financeiros, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (xiv)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou por suas controladas, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xv)** se houver qualquer decisão administrativa, arbitral ou judicial, deferimento de medida liminar ou concessão de medida cautelar que afete o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos Empreendimentos Destinação, a critério da Emissora, desde que não revertida através de medidas cabíveis no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado de sua citação/intimação;
- (xvi)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora e/ou de qualquer dos Fiadores;



- (xvii)** violações, pela Devedora, qualquer dos Fiadores e/ou qualquer de suas controladas, relacionados a: (a) emprego de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea (c), os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Devedora, pelos Fiadores e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- (xviii)** se for constatado (i) contaminação do solo; (ii) qualquer restrição de uso; ou (iii) não cumprimento, pela Devedora, de exigências estabelecidas por órgão competente, incluindo restrições/descumprimentos relacionados a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize a, ou diminua a eficiência na realização da, construção e/ou reforma nos Empreendimentos Imobiliários e/ou nos Empreendimentos Destinação e/ou, ainda, venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias as atividades desenvolvidas pela Devedora nos Empreendimentos Imobiliários e/ou nos Empreendimentos Destinação;
- (xix)** qualquer protesto de títulos contra a Devedora, Fiadores, Fiduciantes ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, ou se estes forem negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e que não seja(m) devidamente sustado(s) ou levantado(s) por medida judicial ou extrajudicial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo protesto ou negativação;
- (xx)** alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Devedora, de qualquer dos Fiadores ou das Fiduciantes em prejuízo da Emissora;
- (xxi)** redução do capital social da Devedora e/ou da Embraed Edificações, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxii)** instauração, em face da Devedora, de qualquer dos Fiadores ou de qualquer das Fiduciantes, de inquérito por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido);
- (xxiii)** descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado pela Devedora, pelos Fiadores ou empresas por estes diretamente ou indiretamente controladas com quaisquer terceiros, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;
- (xxiv)** recebimento, pelas Cedentes, de quaisquer dos recursos decorrentes dos Recebíveis, por qualquer outro meio que não seja o depósito nas Contas Empreendimentos, sem que as Cedentes realizem a transferência dos referidos recursos para as respectivas Contas Empreendimentos, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da respectiva data de recebimento;
- (xxv)** caso exista qualquer procedimento administrativo ou judicial envolvendo a Devedora, os Fiadores, as Fiduciantes ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção; e
- (xxvi)** descumprimento de limites e índices financeiros quando o índice obtido pela razão entre a (1) Dívida Líquida; e o (2) Patrimônio Líquido Ajustado da Devedora, seja igual ou superior a 1,0 (um), calculados anualmente nos termos da Cláusula 7.8.3 do Termo de Securitização e observado o disposto na Cláusula 8.1, item (i), (a), da Escritura de Emissão de Debêntures (“Índices Financeiros”) sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 2023. Para efeitos desta Cláusula, considera-se:



“Dívida Líquida”: soma de todas as dívidas onerosas, contraídas com instituições financeiras ou não, subtraída das disponibilidades (somatório de caixa e aplicações financeiras de curto prazo com vencimento em até 90 (noventa) dias);

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

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

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o recebimento da via digital da Escritura de Emissão de Debêntures, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão da Escritura de Emissão de Debêntures

O Custodiante será responsável pela guarda de vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que as vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios do Lastro lhe forem apresentadas.

O Escriturador foi contratado para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: **(i)** das informações relativas à titularidade dos CRI; **(ii)** dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI; **(iii)** das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e **(iv)** do tratamento de eventos incidentes, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizado pelo Agente Fiduciário e a cobrança do pagamento das Debêntures será realizada pela Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

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

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na seção 12, abaixo.



12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio da Escritura de Emissão.

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

Devedora: RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.	
Data de Constituição	01 de outubro de 2007
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade anônima de capital fechado
País de Constituição	Brasil
Sede	Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9ª-1, CEP 88330-063
Prazo de Duração	Indeterminado

A Devedora tem como negócio a exploração das atividades de (a) incorporação de empreendimentos imobiliários; (b) construção de edifícios; (c) administração, locação, compra e venda de imóveis próprios; (d) prestação de serviços de construção civil e de administração, corretagem e assessoria na compra e venda, locação e avaliação de bens imóveis de terceiros; (e) fabricação de esquadrias de madeira e de peças de madeira para instalações industriais e comerciais (marcenaria); (f) fabricação de esquadrias de metal (serralheria); (g) aparelhamento de placas e execução de trabalhos de mármore, granito, ardósia e outras pedras (marmoraria); (h) design de interiores; (i) desenvolvimento de projetos e decoração de interiores; (j) plantão de vendas; e (k) a participação em outras sociedades, afins ou não, como sócia ou acionista..

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

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

Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), Contas a pagar – Leasing (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022, está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna “Histórico”; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto Preliminar, na coluna “Ajustado”. As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social de 31 de dezembro de 2022.



	Em 31 de dezembro de 2022	
	Histórico	
	(Em milhares de R\$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	71.385	69.421
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	192.788	223.529
Contas a pagar – Leasing (circulante e não circulante)	811	342
Patrimônio Líquido	803.469	801.880
Capitalização Total ⁽¹⁾	1.068.453	1.095.172

⁽¹⁾ A Capitalização Total é a soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar – *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, anexadas a este Prospecto Preliminar.

Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022; e (iii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta:

	Em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Liquidez	Índice Histórico	Índice de Liquidez
Liquidez geral (em dias)	1,2	1,2

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 31 de dezembro de 2022.

	Em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Atividade	Índice Histórico	Índice de Atividade
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	73	66
Giro do Ativo Médio Total	0,18	0,25

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2022 acrescido do saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2021 dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2022; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 12 meses.

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2022 pela (ii) soma do ativo total em 31 de dezembro de 2022 e do ativo total em 31 de dezembro de 2021 dividido por dois.

	Em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Endividamento	Índice Histórico	Índice de Endividamento
Índice de endividamento	1,2	1,3



O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022.

Índice de Lucratividade	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2022	
	Índice Histórico	Índice de Lucratividade
Margem Líquida	8%	13%

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do exercício social de 31 de dezembro de 2022 pela receita líquida de aluguel e serviços do mesmo período.

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

Não aplicável, visto que a Devedora é sociedade por ações de capital fechado.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico não mantêm relacionamento comercial relevante com a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Coordenador Líder, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e a Emissora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

A Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e o grupo econômico do qual faz parte não mantêm relacionamento com a Devedora.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Coordenador Líder e a Devedora.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder mantém relacionamento comercial com o Agente Fiduciário decorrentes do exercício de suas atividades sociais, tendo em vista a atuação do Agente Fiduciário em outras operações de renda fixa, incluindo prestação de serviços em operações de securitização e outras operações no mercado de capitais estruturadas pelo Coordenador Líder.

Não há qualquer relação ou vínculo societário, nem relações de empréstimos e financiamentos entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Além (i) do relacionamento decorrente da Oferta, e (ii) do relacionamento existente entre o Coordenador Líder e o Escriturador decorrente da estruturação, coordenação e distribuição de operações de securitização, na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder não mantém com o Escriturador qualquer outro relacionamento comercial relevante.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Além (i) do relacionamento decorrente da Oferta, e (ii) do relacionamento existente entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação decorrente da estruturação, coordenação e distribuição de operações de securitização, na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder não mantém com o Agente de Liquidação qualquer outro relacionamento comercial relevante.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.



ENTRE O BANCO GENIAL E A EMISSORA

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento referente à Oferta, o Banco Genial e/ou sociedades de seu grupo econômico não mantêm relacionamento comercial relevante com a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre o Banco Genial, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e a Emissora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

A Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Banco Genial e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

ENTRE O BANCO GENIAL E A DEVEDORA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Banco Genial e o grupo econômico do qual faz parte não mantêm relacionamento com a Devedora.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do Banco Genial e a Devedora.

ENTRE O BANCO GENIAL E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Banco Genial mantém relacionamento comercial com o Agente Fiduciário decorrentes do exercício de suas atividades sociais, tendo em vista a atuação do Agente Fiduciário em outras operações de renda fixa, incluindo prestação de serviços em operações de securitização e outras operações no mercado de capitais estruturadas pelo Banco Genial.

Não há qualquer relação ou vínculo societário, nem relações de empréstimos e financiamentos entre o Banco Genial e o Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

ENTRE O BANCO GENIAL E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Além (i) do relacionamento decorrente da Oferta, e (ii) do relacionamento existente entre o Banco Genial e o Escriturador decorrente da estruturação, coordenação e distribuição de operações de securitização, na data deste Prospecto Preliminar, o Banco Genial não mantém com o Escriturador qualquer outro relacionamento comercial relevante.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Genial e o Escriturador.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

ENTRE O BANCO GENIAL E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Além (i) do relacionamento decorrente da Oferta, e (ii) do relacionamento existente entre o Banco Genial e o Agente de Liquidação decorrente da estruturação, coordenação e distribuição de operações de securitização, na data deste Prospecto Preliminar, o Banco Genial não mantém com o Agente de Liquidação qualquer outro relacionamento comercial relevante.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Banco Genial e o Agente de Liquidação.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.



ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA

Não há.

ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário conforme emissões identificadas no Termo de Securitização, os quais a Emissora atua ou atuou.

A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário dos CRI.

ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Não há.

ENTRE A EMISSORA E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Não há.

ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, a Devedora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário em outras emissões identificadas nos quais a Devedora atua ou atuou como parte.

A Devedora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Devedora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Agente Fiduciário dos CRI.

ENTRE A DEVEDORA E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Não há.

ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Não há.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, estará condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até a primeira Data de Integralização, ou, se houver, a data expressamente indicada em cada evento abaixo, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer obrigações para os Coordenadores e a Garantia Firme deixará de existir ("Condições Precedentes"):

- (i) registro e publicações das aprovações societárias da Devedora e dos Fiadores;
- (ii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes à constituição e manutenção dos Créditos Imobiliários;
- (iii) inexistência de violação, indício de violação, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas anticorrupção;
- (iv) cumprimento da Legislação Socioambiental;
- (v) que os Direitos Creditórios (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária) estejam livres e desembaraçados de ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da cessão dos Direitos Creditórios à Emissora;
- (vi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de seu grupo econômico, bem como manutenção do setor de atuação da Devedora;
- (vii) em relação à Devedora, Fiadores e/ou Fiduciários, a não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção, decretação de falência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou de qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) apresentação de mediação, conciliação ou pedido de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (f) encerramento das atividades;
- (viii) apresentação de cópia digitalizada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora com inscrição da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora;
- (ix) celebração e formalização de todos os Documentos da Operação, exceto pela Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal, e recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via original de todos os documentos da Operação;
- (x) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das localidades das sedes das respectivas partes;
- (xi) não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação;
- (xii) não ocorrência de eventos de vencimento antecipado estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xiii) conclusão do levantamento de informações e do processo de *due diligence* jurídica, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora e do assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado em operações desta natureza;
- (xiv) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pela Securitizadora, da redação final da opinião legal referente aos Documentos da Operação e auditoria jurídica realizada sem ressalvas, que deverá ser emitida pelo assessor legal;
- (xv) apresentação, pela Devedora, de declaração atestando que todas as afirmações feitas pela Devedora constantes dos documentos da Operação são verdadeiras, corretas, suficientes, consistentes, completas e estão atualizadas até a data em que foram fornecidas; e



(xvi) inoocorrência de qualquer fato relevante ou extraordinário de ordem política, social ou econômica, tanto no plano nacional quanto internacional, que possa comprometer a consecução da operação.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

ESTRUTURAÇÃO - CRI						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	29.000,00	0,00%	29.000,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		93,00	0,00%	93,00
Tozzini	Assessor Legal	A vista		115.000,00	9,25%	126.721,76
Vortex	Escrituração + Liquidação dos CRI	A vista		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortex	Registrador	A vista		5.000,00	16,33%	5.975,86
Vortex	Instituição Custodiante	A vista		8.000,00	16,33%	9.561,37
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	Anual		17.000,00	12,15%	19.351,17
Oliveira Trust	Agente fiduciário	A vista		4.000,00	12,15%	4.553,22
Canal Investimentos	Taxa de emissão	A vista		35.000,00	16,33%	41.831,00
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	A vista		4.000,00	14,25%	4.664,72
Genial	Distribuição	A vista	Conforme contrato de distribuição			
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	30.000,00	0,00%	30.000,00
CCI	Atualização - Financeiro	A vista		1439,62	0,00%	1.439,62
CCI	Auditoria Jurídico e Financeiro	A vista		1439,55	0,00%	1.439,55
ANBIMA	Registro Base de Dados CRI	A vista	0,004177%	R\$ 2.979,00	0,00%	2.979,00
TOTAL				2.261.972,17		3.058.969,49

MENSAL						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	800,00	0,00%	800,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	1.100,00	0,00%	1.100,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		300,00	0,00%	300,00
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	Anual		17.000,00	12,15%	19.351,17
Vortex	Escrituração + Liquidação dos CRI	Anual		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortex	Instituição Custodiante	Anual		8.000,00	16,33%	9.561,37
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
Guararapes	Contabilidade	Mensal		300,00	0,00%	300,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		61,00	0,00%	61,00
UHY Bendorautes	Auditoria	Anual		4.000,00	13,65%	4.632,31
CCI	Espelhamento	Mensal		1.142,50	0,00%	1.142,50
CCI	Monitoramento de garantia	Mensal		2.788,25	0,00%	2.788,25
MÉDIA MENSAL				10.491,75		11.156,47
MÉDIA ANUAL				41.000,00		47.886,91



15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

15.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no item 15.1 e 15.3 da sessão “*Informações do Prospecto*” do Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que, se encontra disponível para consulta no seguinte website:

- **www.cvm.gov.br** (neste *website*, acessar clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”, selecionar “Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado”, nesta página digitar “Canal Companhia de Securitização” e, em seguida, selecionar no campo “Categoria” o termo “FRE – Formulário de Referência”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Download” ou “Consulta”).

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **www.cvm.gov.br** (neste *website*, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, em seguida “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)” buscar por “Canal Companhia de Securitização”, e selecionar “DFP”).

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR DA DEVEDORA

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a Lei das Sociedades por Ações, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, podem ser solicitadas à devedora no seguinte *website*: e-mail: ri@embraed.com.br.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar, foram objeto, respectivamente, de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.



AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

Autorização Societária da Emissora: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 25, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 04 de maio de 2023, cuja ata será registrada perante a JUCESP.

Autorização Societária da Devedora

A emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da 10ª (décima) emissão da Emissora, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, é realizada, e a Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada, com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 29 de março de 2023, devidamente registrada na JUCESC em 10 de abril de 2023, sob o nº 20230527990 e publicada no "O Estado de São Paulo", em 14 de abril de 2023, na página B23; por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Estatuto Social da Securitizadora e da Devedora

A Emissora tem por objeto social: (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários; (ii) aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio; (iii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros; (iv) gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; emissão distribuição e a colocação de forma pública ou privada de certificados de recebíveis imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com suas atividades; (v) a emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (vi) atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros; (vii) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliários, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito; (viii) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (ix) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (x) consultoria de investimentos em fundo de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio; (xi) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio; (xii) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e (xiv) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

A Devedora tem por objeto social: a exploração das atividades de (a) incorporação de empreendimentos imobiliários; (b) construção de edifícios; (c) administração, locação, compra e venda de imóveis próprios; (d) prestação de serviços de construção civil e de administração, corretagem e assessoria na compra e venda, locação e avaliação de bens imóveis de terceiros; (e) fabricação de esquadrias de madeira e de peças de madeira para instalações industriais e comerciais (marcenaria); (f) fabricação de esquadrias de metal (serralheria); (g) aparelhamento de placas e execução de trabalhos de mármore, granito, ardósia e outras pedras (marmoraria); (h) design de interiores; (i) desenvolvimento de projetos e decoração de interiores; (j) plantão de vendas; e (k) a participação em outras sociedades, afins ou não, como sócia ou acionista.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delinea detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Acesso ao Termo de Securitização: www.canalsecuritizadora.com.br/emissoes (neste website, acessar "Emissões", indicar o código do ativo, e assim obter o Termo de Securitização).

Escritura de Emissão de Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada entre a Emissora, a Devedora e os Fiadores, por meio do qual foram colocadas de forma privada, as Debêntures, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, aos CRI.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

<p>1. EMISSORA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</p> <p>Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1.009/1.010, Vila Nova Conceição CEP 04538-001 - São Paulo/SP At.: Nathalia Machado e Amanda Martins Telefone: (11) 3045-8808 E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br</p>	<p>2. COORDENADOR LÍDER GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Avenida Faria Lima, nº 3400, 10º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132 São Paulo/SP At.: Estruturação Jurídico-IB E-mail: Estruturacao@genial.com.vc Juridico-IB@genial.com.vc</p>
<p>3. BANCO GENIAL BANCO GENIAL S.A.</p> <p>Avenida Faria Lima, nº 3400, 10º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132 São Paulo/SP At.: Estruturação Jurídico-IB E-mail: Estruturacao@genial.com.vc Juridico-IB@genial.com.vc</p>	<p>4. ASSESSOR JURÍDICO DA EMISSÃO Tozzini Freire Advogados</p> <p>R. Borges Lagoa, 1328 - Vila Mariana, CEP 04038-004, São Paulo, SP At.: Ricardo Stuber / Daiane Nunes / Leonardo Braghetto Tel.: +55 (11) 5086-5000 www.tozzinifreire.com.br</p>
<p>5. AGENTE FIDUCIÁRIO OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132 - Parte CEP 04.534-004- São Paulo, SP At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo).</p>	<p>6. DEVEDORA RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.</p> <p>Avenida Brasil, 3313, sala 9A-1 CEP 88330-063 - Balneário Camboriú/SC A/C: Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos Telefone: (47) 3367-0009 E-mail: oscar@embraed.com.br / ismael@embraed.com.br</p>
<p>7. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</p> <p>Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 - São Paulo, SP CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88 At.: Alcides Fuertes / Fernanda Acunzo Mencarini Telefone: (11) 3030-7185 / (11) 3030-7177 E-mail: spb@vortex.com.br</p>	<p>8. ESCRITURADOR VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</p> <p>Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 - São Paulo, SP CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88 At.: Alcides Fuertes / Fernanda Acunzo Mencarini Telefone: (11) 4118-4211 / (11) 3030-7177 E-mail: escrituracao@vortex.com.br</p>



9. AUDITORES INDEPENDENTES

Da Devedora:

PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

61.562.112/0024-17

Avenida Rio Branco, 847, 4º andar, sala 401, Centro, Florianópolis/SC

carlos.peres@pwc.com

Da Emissora:

UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES

42.170.852/0001-77

Avenida Nações Unidas, nº 12.399, conjuntos 73A e 74A

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com os Coordenadores, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto Preliminar.

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i)** é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;
- (ii)** este Prospecto Preliminar contém e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii)** este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv)** as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v)** nos termos da Lei nº 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e
- (vi)** verificou, em conjunto com os Coordenadores e o assessor legal da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto Preliminar da Oferta e no Termo de Securitização.



DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, com o assessor legal, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto Preliminar da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i)** este Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii)** este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.



17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

Breve Histórico da Devedora

A RTDR Participações S.A. ("RTDR" ou "Companhia") é uma sociedade de capital fechado e controladora de um grupo de empresas denominado "Grupo Embraed" e que passaram por algumas transformações jurídicas da sociedade desde a fundação da **Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda. ("Embraed")** em 12 de setembro de 1984 com sede em Balneário Camboriú, Santa Catarina pelo empresário Rogério Rosa.

A sua principal atividade é a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

Em 2005, a Companhia inaugurou o seu centro de produção com uma estrutura de mais de 20 mil metros quadrados, abrigando os ateliers de gesso e marcenaria, fábrica de esquadrias e marmoraria, tornando o processo de construção mais ágil e eficiente, com alta tecnologia, aliando ao trabalho artesanal, possibilitando a criação peças e acabamentos exclusivos, desenvolvidos especialmente para cada novo empreendimento.

Em 01 de outubro de 2007, iniciou o processo de transformação jurídica, mencionada anteriormente, com a criação da RTDR Participações Ltda. e posteriormente, em 18 de fevereiro de 2008, passou a ser controladora da Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda.

Em 2013 a companhia passa a ser controlada pela segunda geração da família fundadora, e administrada pela CEO Tatiana Rosa Schumacker Cequinel.

Já em 2019, a RTDR Participações Ltda. e a Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda. são transformadas para sociedade anônima e, no âmbito de cada uma, é criado o conselho de administração, que atualmente conta com (a) 3 (três) membros: Tatiana Rosa (presidente), Luiz Roberto Wenzel Ferreira, Reymi Domingos Savaris Junior; e (b) 1 membro independente: Sônia Regina Hess de Souza.

Em 2022, foi criado comitê de assessoramento ao Conselho de Administração sobre o tema ESG, com 4 membros: Tatiana Rosa (Coordenadora), Fabricio Soler (Meio Ambiente), Áureo Giunco Junior (Social) e Luiz Roberto Wenzel Ferreira (Governança).

Em 16 de novembro de 2022 é criado o conselho fiscal, composto por 3 membros: Marcelo Lima Tonini (suplente: José Daniel Martinho), Fernando André Zanardo (suplente: Rosângela Costa Suffert) e Maro Marcos Hadlich Filho (suplente: Júlio César Krepsky).

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e de suas subsidiárias

A Companhia atua no segmento da construção e incorporação de empreendimentos residenciais de alto padrão, localizados em áreas nobres das cidades de Balneário Camboriú e Itapema (Santa Catarina), com grande fluxo turístico regular e famílias de alto poder aquisitivo que trabalham em indústrias de cidades próximas ou utilizam como segunda moradia; e Maringá (Paraná), cidade economicamente fundamentada na agricultura, pecuária, atividade comercial, nos setores agroindustrial, de confecções, educação, e de saúde.

Com método construtivo único, os seus empreendimentos com mais de 60 andares, ganham destaque pela qualidade e exclusividade em cada projeto conduzido através de sua operação verticalizada - aquisição do terreno, concepção e aprovação dos projetos, construção, vendas e administração do condomínio após a entrega (até 2 anos), possibilitando a gestão de 100% da construção e com mão de obra própria.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora

A Devedora poderá vir a ser material e adversamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;



- inflação;
- taxas de câmbio;
- taxas de juros;
- aumento do desemprego;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente suas atividades e, conseqüentemente, seus resultados operacionais, e também podem afetar adversamente o preço de negociação de suas ações.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida

A Devedora tem como única atividade a incorporação de empreendimentos imobiliários, representando a totalidade da receita líquida da Devedora no valor de R\$ 439,1 milhões.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento já divulgados

A Devedora já entregou 45 (quarenta e cinco) empreendimentos residenciais de alto padrão, com mais de 50 (cinquenta) andares, com média de construção de 26.000 (vinte e seis mil) m² por ano nos últimos 5 anos. Os projetos entregues pela Devedora nos últimos 5 (cinco) anos são: a) Privilège Residence; b) Royalton Residence; c) Parigi Residenza; d) Acqualina Residence; e) Serendipity Village; f) Windsor Village; g) New York Apartamentos; e h) Hamptons Village.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora

- Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A." celebrado em 19 de dezembro de 2019;
- Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A. celebrado em 24 de junho de 2020;
- Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A." celebrado em 28 de agosto de 2020;
- Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A." celebrado em 18 de novembro de 2020;
- Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A." celebrado em 27 de maio de 2021;



- “Instrumento Particular de Escritura da 6ª (sexta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 28 de abril de 2022;
- Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 16 de maio de 2022;
- Instrumento Particular de Escritura da 8ª (oitava) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 18 de outubro 2022; e
- Instrumento Particular de Escritura da 9ª (nona) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 28 de fevereiro de 2023.



18. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Preliminar, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto Preliminar, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Afilizadas":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
"Agente de Liquidação":	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Agente Fiduciário":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
"Alienação Fiduciária de Imóvel":	Significa a alienação fiduciária sobre o Imóvel, abaixo qualificado, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída em até 180 dias, a partir da Data de Emissão.
"Amortização":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2 do presente Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial":	Significa a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.3 do Termo de Securitização.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Início":	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Assembleia de Titulares de CRI":	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13.1 e seguintes do Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado":	O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.



“Banco Genial”:	O BANCO GENIAL S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55.
“Boletins de Subscrição”:	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização.
“B3”:	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
“CCI”:	A Cédula de Créditos Imobiliários integrais emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
“CNPJ/MF”:	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Cessão Fiduciária de Recebíveis”:	A cessão fiduciária dos Recebíveis em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“CETIP 21”:	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
“CMN”:	O Conselho Monetário Nacional.
“Código ANBIMA”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, de 02 de janeiro de 2023.
“Código Civil”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória”:	Conforme definido na Cláusula 7.5 do Termo de Securitização.
“Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures”:	Comunicação enviada pela Devedora à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a respeito da amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures, conforme o caso, definida na Cláusula 10.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Condições Precedentes para Integralização dos CRI”:	São as condições precedentes estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.
“Conta de Livre Movimentação”:	Conta corrente nº 57.149-7, Agência 1412, no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora.



“Contas Empreendimentos”:	São, quando em conjunto, as seguintes contas correntes de titularidade da Securitizadora, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341) e utilizada para recebimento dos Recebíveis (conforme definido abaixo) cedidos pelas Fiduciárias, para o empreendimento: (i) Aurora, de propriedade da Embraed One, agência nº 3100 e conta corrente nº 43554-8; (ii) L’Atelier, de propriedade da Embraed Fortune, agência nº 3100 e conta corrente nº 44006-8; (iii) Marena, de propriedade da Embraed Legacy, agência nº 3100 e conta corrente nº 43556-3; (iv) Sante, de propriedade da Embraed Sante, agência nº 3100 e conta corrente nº 43532-4; (v) Solaia, de propriedade da Embraed Maringá, agência nº 3100 e conta corrente nº 43548-0; e (vii) Tonino Lamborghini, de propriedade da Embraed 64, agência nº 3100 e conta corrente nº 43981-3.
“Conta do Patrimônio Separado”:	Conta corrente nº 43980, Agência 3100, no Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.
“Contrato de Cessão Fiduciária”:	O “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 04 de maio de 2023, entre as Fiduciárias, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Distribuição”:	O “Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão da Canal Companhia de Securitização”, celebrado entre os Coordenadores, a Devedora e os Fiadores.
“Contratos Não Performados”:	Contratos de compra e venda objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo estes assim considerados por serem decorrentes de imóvel ainda não entregue, cuja lavratura da escritura definitiva de compra e venda será ainda realizada (i) quando da obtenção do auto de conclusão de obra, acompanhada da individualização da matrícula do respectivo imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, oportunidade na qual, quando da transferência da propriedade do imóvel para seu comprador, referido imóvel será objeto de alienação fiduciária em favor da respectiva fiduciária com a qual o instrumento de compra e venda foi celebrado, ou (ii) quando da quitação integral dos valores estipulados nos respectivos instrumentos de compra e venda, conforme o caso, em todo caso de acordo com o definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“Contratos Performados”:	Contratos de compra e venda objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis cujo objeto é imóvel já entregue, em que a lavratura da escritura definitiva de compra e venda será realizada quando da quitação integral dos valores estipulados nos respectivos Instrumentos de Compra e Venda, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“Coordenador Líder”:	A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 - parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.
“Coordenadores”:	Significa, em conjunto, o Coordenador Líder e o Banco Genial.
“Créditos Imobiliários”:	São os créditos oriundos das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos



	creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da Única Série da 43ª emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos da Lei nº 10.931 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60/21.
"CRI em Circulação":	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, dos Fiadores, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão das Debêntures":	04 de maio de 2023.
"Data de Emissão dos CRI":	04 de maio de 2023.
"Data de Integralização":	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
"Data de Pagamento da Amortização":	As datas de pagamento da Amortização conforme cronograma constante do Anexo II.
"Data de Pagamento da Remuneração":	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração conforme cronograma constante do Anexo II.
"Data de Vencimento dos CRI":	22 de maio de 2028.
"Data de Vencimento das Debêntures":	17 de maio de 2028, ressalvada as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Data de Verificação":	O 13º (décimo terceiro) Dia Útil de cada mês, em que o Servicer verificará o cumprimento da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, sendo a primeira verificação realizada em 30 (trinta) Dias Corridos após a Data da Integralização.
"Debêntures":	Significam as 100.000 (cem mil) debêntures da 10ª (décima) emissão de debêntures simples da Devedora, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
"Devedora":	A RTDR PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9ª-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na JUCESC sob o NIRE 4230004824-1.



“Dia Corrido” ou “Dias Corridos”:	Qualquer dia, incluindo sábados, domingos ou feriados, sejam eles municipais, estaduais ou nacionais.
“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos Comprobatórios”:	Significa os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, quais sejam, cronograma físico- financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 4.8.5, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros.
“Documentos da Operação”:	Os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) os boletins de subscrição das Debêntures; (ix) os Prospectos da Oferta; (x) a Lâmina da Oferta; (xi) Anúncio de Início da Oferta; (xii) Anúncio de Encerramento da Oferta; (xiii) o Aviso ao Mercado; e (xiv) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.
“Embraed 64”:	A EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-I, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.728.078/0001-31.
“Embraed Edificações”:	A EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A. , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.530.375/0001-50.
“Embraed Fortune”:	EMBRAED FORTUNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09-Q, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.482.647/0001-04.
“Embraed Legacy”:	A EMBRAED LEGACY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.291.848/0001-07.
“Embraed Maringá”:	A EMBRAED MARINGÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.058/0001-45.



“Embraed Sante”:	A EMBRAED SANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.292.072/0001-31.
“Embraed Hyde”:	A EMBRAED ISLA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.292.097/0001-35.
“Embraed One”:	A EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.715.944/0001-39.
“Emissão”:	A presente emissão de CRI, a qual constitui a Série Única da 43ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
“Emissora” ou “Securitizadora”:	A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , conforme qualificada no preâmbulo.
“Empreendimentos Imobiliários”:	São, quando em conjunto, os empreendimentos denominados (i) “Aurora”, de propriedade da Embraed One; (ii) “Solaia”, de propriedade da Embraed Maringá, (iii) “Santé”, de propriedade da Embraed Santé; (iv) “Tonino Lamborghini”, de propriedade da Embraed 64 (v) “L’atelier”, de propriedade da Embraed Fortune, e (vi) “Marena”, de propriedade da Embraed Legacy.
“Empreendimentos Destinação”:	São, quando em conjunto, os empreendimentos denominados (i) “Hyde”, de propriedade da Embraed Isla; (ii) “Solaia”, de propriedade da Embraed Maringá, (iii) “Santé”, de propriedade da Embraed Santé; (iv) “Tonino Lamborghini”, de propriedade da Embraed 64 (v) “L’atelier”, de propriedade da Embraed Fortune, e (vi) “Marena”, de propriedade da Embraed Legacy.
“Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis”:	A “Escritura Pública de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”, referente ao Imóvel, a ser celebrada, entre a Embraed Edificações, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Embraed Edificações alienará fiduciariamente o Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas à Emissora.
“Escritura de Emissão de CCI”:	O “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, firmado pela Emissora e pelo Custodiante em 04 de maio de 2023.
“Escritura de Emissão de Debêntures”:	O “Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 04 de maio de 2023 entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, por meio do qual as Debêntures foram emitidas pela Devedora.
“Escriturador”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada acima, responsável pela escrituração dos CRI.



“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 12.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.
“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”:	Os eventos de vencimento antecipado das Debêntures previstos na Cláusula 7.8 do Termo de Securitização.
“Fiadores”:	Quando mencionados em conjunto, na qualidade de fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures, a (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão).
“Fiança”:	A fiança outorgada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Fiduciantes”:	Significa, em conjunto, a Embraed Sante, a Embraed Legacy, Embraed One, Embraed Maringá, Embraed 64, Embraed Fortune e a Embraed Edificações.
“Fundo de Despesas”:	O fundo de despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado em valor que deverá cobrir, até a liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, o montante equivalente à Reserva Mínima, nos termos da Cláusula 9.4 do Termo de Securitização.
“Fundo de Reserva”:	O fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.6 do Termo de Securitização.
“Garantias”:	Quando mencionadas em conjunto, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança, o Fundo de Reservas e o Fundo de Despesas.
“IGP-M”:	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóvel”:	É o imóvel objeto da matrícula nº 12.076, do 1º Registro Geral de Imóveis de Itajaí/SC, localizado na Avenida Osvaldo Reis, nº 3.070, Praia Brava, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina.
“Instituição Custodiante”:	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários lastro do CRI.
“Instituições Participantes da Oferta”:	significa, em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
“Investidores Profissionais”:	São os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.



“Investidores” ou “Investidores Qualificados”:	São os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.
“Investimentos Permitidos”:	Títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., bem como em Certificados de Depósito Bancário – CDB.
“IOF/Câmbio”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IRF”	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ISS”	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“JUCESS”:	A Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.
“JUCESSP”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Lei das Sociedades por Ações”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 9.514”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei nº 10.931”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 11.101”:	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“Lei nº 14.430”:	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“Lei nº 6.385”:	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.981”:	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Leis Anticorrupção”:	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, pela Emissora, os Fiadores e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.
“Legislação Socioambiental”:	significa a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, ao assédio sexual, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis.
“MDA”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Obrigações Garantidas”:	Significam (i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), acrescido da



	remuneração das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais, legais, judiciais e extrajudiciais previstos e relacionados às Debêntures e à excussão das Garantias, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e dos Fiadores nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.
“Oferta”:	A oferta pública sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus”:	Qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:	Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 10.7.
“Patrimônio Separado”:	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, pelas Contas Empreendimentos e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
“Participantes Especiais”	significam, em conjunto, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão entre os Coordenadores e o respectivo Participante Especial.
“Pessoas Vinculadas”	Significam os Investidores que sejam: (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora e dos Fiadores, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (b) quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentado.



“Plano de Distribuição”:	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2.1 do Contrato de Distribuição.
“Preço de Integralização”:	significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores, ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização.
“Prospecto Definitivo”:	significa o Prospecto Definitivo de Distribuição da 43ª (Quadragésima Terceira) Emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela RTDR Participações S.A.
“Prospecto Preliminar”:	significa este Prospecto Preliminar de Distribuição da 43ª (Quadragésima Terceira) Emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela RTDR Participações S.A.
“Prospectos”	Significa este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
“Razão Mínima Garantia Recebíveis”:	Significa a obrigação de manutenção da soma do valor presente do fluxo contratado dos Recebíveis devidos no mês anterior a cada Data de Verificação, seja equivalente ao valor presente da remuneração do respectivo instrumento de compra e venda, acrescido do caixa do respectivo mês oriundo dos Recebíveis já liquidados nas Contas Empreendimento, dividido pelo saldo devedor da Operação em, no mínimo, 60% (sessenta por cento), excluindo-se do cálculo os Recebíveis que estejam inadimplentes por um período superior a 90 (noventa dias) (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures).
“Recebíveis”:	Significa (i) os Recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela Embraed Sante, a Embraed Legacy, a Embraed One, Embraed Maringá, Embraed 64, Embraed Fortune, originados por contratos de compra e venda de unidades autônomas dos empreendimentos imobiliários por ela desenvolvidos conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis celebrado entre a Embraed Sante, a Embraed Legacy, a Embraed One, Embraed Maringá, Embraed 64, Embraed Fortune e respectivos adquirentes atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos contratos, acrescidos dos juros remuneratórios; e (ii) todos os outros direitos creditórios em virtude dos referidos contratos de compra e venda, incluindo, mas não se limitando, a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos contratos, devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“Regime Fiduciário”:	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.



“Relatório de Destinação Imobiliária”:	Tem o significado constante da Cláusula 4.8.1 do Termo de Securitização.
“Remuneração”:	A remuneração dos CRI, calculada na forma da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização.
“Reserva Mínima”:	O valor mínimo a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado para fins de constituição do Fundo de Despesas, será equivalente ao montante de pelo menos 6 (seis) vezes o valor das Despesas Recorrentes, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento das Debêntures.
“Resolução CVM 160”:	significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 17”:	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”:	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 31”:	significa a Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021.
“Resolução CVM 44”:	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
“Resolução CVM 60”:	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 80”:	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 81”:	significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
“Rito de Registro Automático de Distribuição”:	Rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM nº 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
“Servicer”:	A CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.761.956/0001-83, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 99, andar 13, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120.
“Termo de Securitização” ou “Termo”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão de CRI da Emissora.
“Titulares de CRI”:	São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais, ou, ainda, o público em geral que venham adquirir o CRI no mercado secundário, neste caso observada a restrição a negociação de 6 (seis) meses do anúncio de encerramento da Oferta.



“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial”:	Tem o significado constante da Cláusula 7.4 do Termo de Securitização.
“Valor Nominal Unitário”:	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
“Valor Total da Emissão”:	O valor total da emissão na Data de Emissão dos CRI, a saber, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
“Titulares de CRI”:	São, a qualquer tempo, os titulares dos CRI.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



genial

investimentos

ANEXOS

- ANEXO I** ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI
- ANEXO II** ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DAS DEBÊNTURES E DAS GARANTIAS
- ANEXO III** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA
- ANEXO IV** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA
- ANEXO V** TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
- ANEXO VI** DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
- ANEXO VII** DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO
- ANEXO VIII** DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO
DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/ME n. 41.811.375/0001-19

NIRE: 353.0057653-5

ATA DE REUNIÃO DE DIRETORIA

REALIZADA EM 04/05/2023

DATA, HORA E LOCAL: Ao 4º dia do mês de maio do ano de 2023, às 08:00 (oito) horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia" ou "Emissora"), localizada na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo -SP.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, considerando a presença da unanimidade dos diretores eleitos.

PRESENÇA: Presentes a totalidade dos membros da Diretoria, quais sejam: (i) Amanda Regina Martins, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4, expedida pelo SSP/SP, Diretora de Securitização e Distribuição; (ii) Nathalia Machado Loureiro, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portadora da carteira de identidade, expedida pela OAB/RJ n. 169.315, Diretora de Compliance.

MESA: Presidente: Sra. Amanda Regina Martins. Secretária: Sra. Nathalia Machado Loureiro.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a 43ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Companhia.

DELIBERAÇÕES: As Diretoras, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, aprovam a 43ª emissão, em série única, da Companhia, a qual terá as seguintes características:

Emissão: 43ª (quadragésima terceira);

Série: Única;

Quantidade de CRI: 100.000 (cem mil);

Valor Global da Série: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);

Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;

Periodicidade de Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será realizado conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Securitização;

Taxa de Amortização: conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização" da tabela constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.1 e seguintes do Termo de Securitização;

Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, gozarão das seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas;

Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora;

Coobrigação da Emissora: Não há;

Subordinação: Não há;

Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;

Data de Emissão dos CRI: 04 de maio de 2023;

Local de Emissão: São Paulo – SP;

Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de

atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI;

Prazo e Data de Vencimento Final: Os CRI possuem prazo de 1.845 (mil oitocentos e quarenta e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2028;

Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3;

Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco;

Fatores de Risco: Conforme Cláusula 18.1 do Termo de Securitização.

Subscrição: Nos termos da alínea "b" do inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160, a Oferta será: (i) submetida ao rito de registro automático de distribuição, não estando sujeita, portanto, à análise prévia da CVM; e (ii) destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

Todas as demais condições da Emissão constarão no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 43ª Emissão da Canal Companhia de Securitização", a ser formalizado pela Companhia e pelo Agente Fiduciário.

As Diretoras leram e estão de acordo com todos os documentos da operação.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.

São Paulo, 04 de maio de 2023.

MESA:

AMANDA REGINA MARTINS
Presidente

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Secretária

Diretoras:

AMANDA REGINA MARTINS
Diretora de Securitização e Distribuição

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Diretora de Compliance

43 - Embraed Genial - Ata de Diretoria.pdf

Documento número #88c3c1b2-1721-4fe4-a3d5-a68e34c1cc79

Hash do documento original (SHA256): 7e01bd890046a4da1136aa4c4aa4a378f4398f57caa2f71c26fc3189e5cdc8be

Hash do PAdES (SHA256): 0e371e554115c972423508a7af0f7dbefda00ee60f04be36292ec31bcf5ae063

Assinaturas



Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

Assinou em 08 mai 2023 às 15:56:45

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



Amanda Regina Martins

CPF: 430.987.638-25

Assinou em 04 mai 2023 às 21:45:14

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

Log

- 04 mai 2023, 18:53:39 Operador com email daniel@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 88c3c1b2-1721-4fe4-a3d5-a68e34c1cc79. Data limite para assinatura do documento: 03 de junho de 2023 (18:53). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 mai 2023, 18:53:41 Operador com email daniel@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: nathalia@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
- 04 mai 2023, 18:53:42 Operador com email daniel@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: amanda@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins.
- 04 mai 2023, 21:45:14 Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 191.205.51.132. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5965028 e longitude -46.6811734. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.491.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

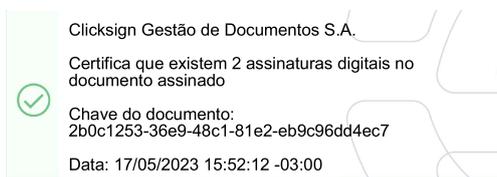
-
- 08 mai 2023, 15:56:45 Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 201.26.89.135. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5914588 e longitude -46.6804353. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.492.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 mai 2023, 15:56:46 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 88c3c1b2-1721-4fe4-a3d5-a68e34c1cc79.
-

**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 88c3c1b2-1721-4fe4-a3d5-a68e34c1cc79, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/ME n. 41.811.375/0001-19
NIRE: 353.0057653-5

ATA DE REUNIÃO DE DIRETORIA
REALIZADA EM 17 DE MAIO DE 2023

DATA, HORA E LOCAL: Ao 17º dia do mês de maio do ano de 2023, às 11:00 (onze) horas, na sede da Canal Companhia de Securitização ("Companhia" ou "Emissora"), localizada na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo -SP.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, considerando a presença da unanimidade dos diretores eleitos.

PRESENÇA: Presentes a totalidade dos membros da Diretoria, quais sejam: (i) Amanda Regina Martins, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4, expedida pelo SSP/SP, Diretora de Securitização e Distribuição; (ii) Nathalia Machado Loureiro, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portadora da carteira de identidade, expedida pela OAB/RJ n. 169.315, Diretora de Compliance.

MESA: Presidente: Sra. Amanda Regina Martins. Secretária: Sra. Nathalia Machado Loureiro.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a rerratificação da Ata de Reunião de Diretoria realizada no dia 4 de maio de 2023, às 08:00 (oito horas) que deliberou e aprovou a 43ª emissão da Companhia.

DELIBERAÇÕES: As Diretoras, por unanimidade e sem ressalvas, resolveram:

(i) Retificar a Ata de Reunião de Diretoria do dia 4 de maio de 2023, às 08:00, para que, onde lê-se: "*Subscrição: Nos termos da alínea "b" do inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160, a Oferta será: (i) submetida ao rito de registro automático de distribuição, não estando sujeita, portanto, à análise prévia da CVM; e (ii) destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.*"; leia-se: "*Subscrição: Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM nº 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM, destinando-se a oferta a Investidores Qualificados*".

(ii) Ratificar todas as demais deliberações constantes da Ata de Reunião de Diretoria do dia 4 de maio de 2023.

Permanecem válidas e inalteradas as demais disposições do ato societário ora rerratificado.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

Certifico que a presente ata é cópia fiel lavrada em livro próprio.

São Paulo, 17 de maio de 2023.

MESA:

AMANDA REGINA MARTINS
Presidente

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Secretária

Diretoras:

AMANDA REGINA MARTINS
Diretora de Securitização e Distribuição

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Diretora de Compliance

ANEXO II

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DAS DEBÊNTURES E DAS GARANTIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF nº 09.222.901/0001-00
NIRE 4230004824-1

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 29 DE MARÇO DE 2023**

- 1. Data, Hora e Local:** Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de março do ano de 2023, às 14:00 horas, na sede da RTDR PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia"), na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063.
- 2. Convocação e Presença:** Edital de Convocação publicado no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina em edições dos dias 21, 22 e 24 de março de 2023, páginas 33, 62 e 73 respectivamente, e no Jornal "O Estado de São Paulo" em edições dos dias 21, 22 e 23 de fevereiro de 2022, páginas B10, B16 e B10, respectivamente. Acionistas presentes representando 100% (cem por cento) do capital votante da Companhia, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas.
- 3. Mesa:** Presidente: Sra. **Tatiana Schumacker Rosa Cequinel**; Secretário: Sr. **Guilherme Martins Bouzan**.
- 4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias: **(a)** aprovar os termos e condições da 10ª (décima) emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada, nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("10ª Emissão" e "Debêntures da 10ª Emissão", respectivamente); **(b)** aprovar os termos e condições das demais emissões de debêntures simples da Companhia, nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, no montante total agregado, em conjunto com a 10ª Emissão de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); e **(c)** autorizar expressamente que a Diretoria da Companhia possa tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas de acordo com os itens (i) a (iii) acima, inclusive negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados às emissões de debêntures aprovadas.
- 5. Deliberações:** Inicialmente, foi aprovado pelos acionistas presentes, por unanimidade de votos, que a Ata desta Assembleia fosse lavrada sob a forma de sumário, nos termos do §1º do artigo 130 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Após a discussão das matérias objeto da ordem do dia, os acionistas presentes, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, deliberaram o quanto segue:

1



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/04/2023 Data dos Efeitos 03/04/2023

Arquivamento 20230527990 Protocolo 230527990 de 05/04/2023 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 159205444438741

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/04/2023 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



5.1. Aprovar a emissão, pela Companhia, de até 100.000 (cem mil) debêntures da 10ª (décima) Emissão da Companhia, em série única, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), para colocação privada perante a Securitizadora, e a decorrente celebração do “*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), com as características descritas a seguir:

(i) Emissão e Série: as debêntures representarão a 10ª (décima) emissão de debêntures da Emissora, a qual será realizada em série única; **(ii) Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas até 100.000 (cem mil) debêntures, todas com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo); **(iii) Valor Total da Emissão:** O valor total da 10ª Emissão será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); **(iv) Destinação dos Recursos:** A destinação dos recursos captados por meio das debêntures é imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; **(v) Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais); **(vi) Data de Emissão:** A data de emissão das debêntures será definida na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que não poderá ultrapassar 31 de dezembro de 2023 (“Data de Emissão”); **(v) Prazo das Debêntures:** até 1.900 dias contados da data de emissão, conforme definido na respectiva escritura de emissão de debêntures; **(vii) Data de Vencimento:** As debêntures terão vencimento até 31 de dezembro de 2028, conforme cronograma previsto na Escritura de Emissão de Debêntures (“Data de Vencimento”); **(viii) Classe:** As Debêntures da 10ª Emissão serão simples, não conversíveis em ações; **(ix) Colocação e Subscrição:** As Debêntures da 10ª Emissão serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores. A subscrição das Debêntures da 10ª Emissão deverá ocorrer mediante assinatura, pela Debenturista, do Boletim de Subscrição; **(x) Integralização:** As Debêntures da 10ª Emissão serão integralizadas pela Securitizadora em 1 (uma) parcela, em até 02 (dois) Dias Úteis da data em que for verificado o cumprimento das Condições Precedentes para Integralização das Debêntures da 10ª Emissão previstas na Escritura de Emissão de Debêntures (“Data de Integralização das Debêntures”), à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI. As Debêntures da 10ª Emissão que não forem integralizadas até o encerramento da Oferta serão canceladas pela Companhia, independentemente de decisão dos titulares dos CRI, devendo a Escritura de Emissão de Debêntures ser aditada no prazo de 10 (dez) Dias Corridos, contados da data do encerramento da oferta, de forma a refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitidas no âmbito da 10ª Emissão; **(xi) Comprovação de Titularidade das Debêntures:** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures da 10ª Emissão será comprovada pela inscrição do titular das debêntures no Livro de

2



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/04/2023 Data dos Efeitos 03/04/2023

Arquivamento 20230527990 Protocolo 230527990 de 05/04/2023 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 159205444438741

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/04/2023 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício

Registro de Debêntures; **(xii) Espécie:** As Debêntures da 10ª Emissão serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional; **(xiii) Forma:** As Debêntures da 10ª Emissão serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados; **(xiv) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; **(xv) Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa correspondente a 3,50% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos durante o período de vigência das Debêntures. A Remuneração será calculada conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(xvi) Periodicidade de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, conforme cronograma previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(xvii) Periodicidade de Pagamento da Amortização:** A amortização do Valor Nominal Unitário devidamente atualizado será realizada mensalmente, conforme cronograma previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(xviii) Prorrogação de Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Companhia e pela Debenturista, até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil; **(xix) Encargos Moratórios:** Na hipótese de a Companhia não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou Amortização nas respectivas Data de Pagamento da Remuneração e/ou Data de Pagamento da Amortização, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Remuneração, incidirão: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; **(xx) Repactuação:** Não haverá repactuação das Debêntures da 10ª Emissão, exceto no caso de aprovação dos titulares dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; **(xxi) Local de Pagamento:** As Debêntures da 10ª Emissão serão devidas e pagas pela Emissora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRI, mantida em nome da Securitizadora (“Conta do Patrimônio Separado”); **(xxii) Garantias:** as Debêntures da 10ª Emissão contarão com garantia real em razão da constituição em favor da debenturista de (xxii.A) cessão fiduciária de recebíveis, (xxii.B) alienação fiduciária de bens imóveis; e (xxii.C) fiança, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(xxiii) Demais Condições:** todas as demais condições e regras específicas a respeito da Oferta Restrita deverão ser tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão de Debêntures.

3



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/04/2023 Data dos Efeitos 03/04/2023

Arquivamento 20230527990 Protocolo 230527990 de 05/04/2023 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 159205444438741

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/04/2023 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício

- 5.2. Retirar de pauta** a deliberação em relação ao item (b) da Ordem do Dia, referente à aprovação dos termos e condições das demais emissões de debêntures simples da Companhia, nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, no montante total agregado, em conjunto com a 10ª Emissão de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).
- 5.3. Autorizar** expressamente a Diretoria da Companhia a tomar todas e quaisquer providências necessárias à efetivação das deliberações tomadas acima, inclusive **(i)** outorga, pela Companhia, das garantias de (a) cessão fiduciária de recebíveis; e (b) alienação fiduciária de imóveis, em garantia às obrigações por ela assumidas no âmbito da 10ª Emissão de debêntures e, conseqüentemente, da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente) por companhias securitizadoras (“Securitizadora” ou “Debenturistas”); **(ii)** negociar e firmar quaisquer instrumentos, contratos, aditamentos e documentos relacionados à 10ª Emissão de debêntures aprovadas; **(iii)** outorgar procurações para representação da Companhia em quaisquer contratos, atos ou documentos relacionados à 10ª Emissão de debêntures aprovadas, conseqüente emissão de CRI e às garantias; e **(iv)** ratificar todos os atos que tenham sido praticados anteriormente pelos Diretos da Companhia.
- 6. Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente Assembleia Geral Extraordinária, da qual a presente ata foi lavrada na forma de sumário, que lida e aprovada, segue assinada.

Certificamos que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Balneário Camboriú, 29 de março de 2023.

Mesa:

Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Presidente

Guilherme Martins Bouzan
Secretário

4



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/04/2023 Data dos Efeitos 03/04/2023

Arquivamento 20230527990 Protocolo 230527990 de 05/04/2023 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 159205444438741

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/04/2023 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício



230527990

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	RTDR PARTICIPACOES S.A.
PROTOCOLO	230527990 - 05/04/2023
ATO	007 - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA
EVENUTO	007 - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA

MATRIZ

NIRE 42300048241
CNPJ 09.222.901/0001-00
CERTIFICO O REGISTRO EM 10/04/2023
SOB N: 20230527990

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 02394628901 - TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL - Assinado em 03/04/2023 às 17:16:45

Cpf: 32032073897 - GUILHERME MARTINS BOUZAN - Assinado em 03/04/2023 às 09:21:54



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/04/2023 Data dos Efeitos 03/04/2023

Arquivamento 20230527990 Protocolo 230527990 de 05/04/2023 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 159205444438741

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/04/2023 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-geral em exercício

10/04/2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO REALIZADA EM 16 DE MARÇO DE 2021

DATA, HORA E LOCAL: Aos 16 dias do mês de março do ano de 2021, às 10:00 (dez) horas, nas dependências da Companhia, localizada na cidade e Estado do Rio de Janeiro, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar, Centro, CEP 20040-001.

PRESENÇA: Reunidos em assembleia geral de constituição, os acionistas que representam a totalidade dos subscritores do capital social, devidamente qualificados a seguir: (i) AMANDA REGINA MARTINS, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4 SSP/SP (“Amanda Martins”); e (ii) NATHALIA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portador da OAB/RJ n. 169.315 (“Nathalia Machado”), tem entre si justo e contratado:

MESA: Presidente: Amanda Regina Martins;
Secretário: Nathalia Machado Loureiro.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) constituição da Companhia;
- (ii) aprovação do Estatuto Social consolidado da Companhia, cujo teor constitui o Anexo II à presente;
- (iii) subscrição e integralização do capital social;
- (iv) eleição dos Membros do Conselho de Administração;
- (v) fixação da remuneração dos Membros do Conselho de Administração e Diretoria;
- (vi) determinação dos jornais das publicações; e,
- (vii) obtenção do Registro de Companhia Aberta na qualidade de emissora de valores mobiliários “categoria B”.

DELIBERAÇÕES: Os acionistas, por unanimidade, aprovaram:

(i) **Constituição da Companhia.** A constituição da BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, conforme a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores, mediante as cláusulas e condições descritas no Estatuto Social, Anexo II a este instrumento. Tendo sido verificadas todas as formalidades, a Sra. Presidente declarou constituída a BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. para todos os fins de direito.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 03/26

(ii) **Estatuto Social.** Os acionistas subscritores aprovaram o Estatuto Social da Companhia, nos termos do documento anexo à presente ata (Anexo II), declarando, assim, efetivamente constituída a Companhia.

(iii) **Capital Social.** Em ato contínuo, a Amanda Martins subscreve o capital social da Companhia, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e Nathalia Machado subscreve o capital social da Companhia, no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conforme o Boletins de Subscrição que integram a presente ata como Anexo I. O capital social será de R\$ 1.000,00 (mil reais), dividido em dividido em 1.000 (mil) ações, de valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscrito e a ser integralizado até 30 de dezembro de 2021, em moeda corrente nacional. A importância de R\$ 100,00 (cem reais) representando 10% (dez por cento) do capital social da Companhia será integralizado em dinheiro depositado em conta vinculada no Banco do Brasil S.A., nos termos dos artigos 80, inciso III, e 81 da Lei n o 6.404/76.

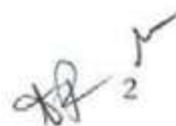
(iv) **Eleição dos Membros do Conselho de Administração.** Foram eleitas, para atuarem como membros do Conselho de Administração da Companhia, com mandato de 03 (três) anos:

a. ROSEMARY GARCIA MARTINS, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade n. 11.895.833-1, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o n. 277.964.488-56;

b. MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA, brasileira, viúva, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade nº 55.908.447-X, expedida pelo SSP-CE, inscrita no CPF sob o nº 040.733.748-26, a qual será Vice-Presidente do Conselho de Administração; e,

c. NATHALIA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portador da OAB/RJ n. 169.315, a qual será Presidente do Conselho de Administração.

As Conselheiras ora eleitas declaram não estar impedidas por lei especial, ou condenadas por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a econômica popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente o acesso a cargos públicos. A posse das Conselheiras ora eleitas está condicionada a assinatura do termo de posse, lavrados no Livro de Registro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia.



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 04/26

(v) **Remuneração dos Conselheiros e Diretores.** Fixar a remuneração para os membros do Conselho de Administração no limite máximo global anual de R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais) e dos Diretores no limite máximo global anual de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais);

(vi) **Publicação.** Os acionistas subscritores definiram que as publicações da Companhia serão feitas no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e em jornal de grande circulação;

(vii) **Registro de Companhia Aberta.** Foi aprovada a obtenção pela Companhia do registro de Companhia Aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM na categoria B, nos termos da Instrução CVM 480/09.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata lavrada, lida, conferida e por todos assinada.

Rio de Janeiro, 16 de março de 2021.

MESA:


AMANDA REGINA MARTINS
Presidente

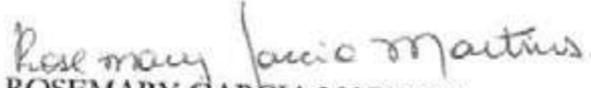

NATHALIA MACHADO LOUREIRO
Secretária

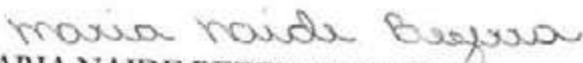
Acionistas Subscritoras:


AMANDA REGINA MARTINS


NATHALIA MACHADO LOUREIRO

Conselheiras Eleitas:


ROSEMARY GARCIA MARTINS


MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA


NATHALIA MACHADO LOUREIRO

Visto do advogado:



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.




NATHALIA MACHADO LOUREIRO – OAB/RJ no. 169.315

Testemunhas:

1.



Nome: Roberta L. Veiga
RG nº: 131367286 Detran/RJ
CPF nº: 107.193.837-14

2.



Nome: José Felipe Junior
RG nº: RG: 06481825-09 IIPM/BA
CPF nº: CPF: 996.617.775-68



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 06/26

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Subscritor: AMANDA REGINA MARTINS, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 430.987.638-25, portadora da carteira de identidade n. 36.853.047-4 SSP/SP.

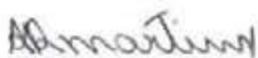
Ações Subscritas: 500 (quinhentas) ações ordinárias.

Valor Subscrito: R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Forma de Integralização: As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e o saldo remanescente de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) até 30 de dezembro de 2021.

Forma de Integralização: As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro em conta vinculada no Banco do Brasil S.A., nos termos dos artigos 80, inciso III, e 81 da Lei no 6.404/76, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do preço de emissão das ações subscritas, portanto, de R\$ 50,00 (cinquenta reais). O saldo a integralizar, no valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), será realizado até 30 de dezembro de 2021, mediante transferência eletrônica bancária, para a conta corrente de titularidade da Companhia.

São Paulo/SP, 16 de março de 2021.


AMANDA REGINA MARTINS

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 07/26

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Subscritor: **NATHALIA MACHADO LOUREIRO**, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portador da OAB/RJ n. 169.315.

Ações Subscritas: 5000 (quinhetas) ações ordinárias.

Valor Subscrito: R\$ 500,00 (quinhetos reais).

Forma de Integralização: As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) e o saldo remanescente de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) até 30 de dezembro de 2021.

Forma de Integralização: As ações ordinárias foram subscritas neste ato e foram integralizadas em dinheiro em conta vinculada no Banco do Brasil S.A., nos termos dos artigos 80, inciso III, e 81 da Lei no 6.404/76, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do preço de emissão das ações subscritas, portanto, de R\$ 50,00 (cinquenta reais). O saldo a integralizar, no valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), será realizado até 30 de dezembro de 2021, mediante transferência eletrônica bancária, para a conta corrente de titularidade da Companhia.

São Paulo/SP, 16 de março de 2021.


NATHALIA MACHADO LOUREIRO

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 08/26

Anexo II
ESTATUTO SOCIAL DA
BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE
DURAÇÃO E OBJETO.

Artigo 1º. BR SEC - Securitizadora de Créditos S.A. é uma sociedade por ações regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores (a "Lei das Sociedades por Ações") e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar, Centro, CEP 20040-001, local onde funcionará o seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- (ii) aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;
- (iii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- (iv) gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (v) a emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (vi) atuação como agente fiduciário de Letras Imobiliárias Garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;
- (vii) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis

Handwritten signature

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 09/26

- do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;
- (viii) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
 - (ix) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
 - (x) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;
 - (xi) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;
 - (xii) prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia;
 - (xiii) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e
 - (xiv) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

Artigo 4º. O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º. O capital social totalmente subscrito e a ser integralizado até 30 de dezembro de 2021 é de R\$ 1.000,00 (mil reais), representado por 1.000 (mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de “Registro de Ações Nominativas”. Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificado de ações, que poderão ser agrupados em títulos múltiplos, quando emitidos.

Artigo 7º. A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 10/26

Artigo 8º. Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 9. Compete a qualquer Diretor convocar Assembleia Geral da Companhia, com prazo de antecedência de 15 (quinze) dias em primeira convocação e de 8 (oito) dias em segunda convocação.

§1º. A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 10. A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 11. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no §2º do Artigo 12 do presente Estatuto.

Artigo 12. A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

§1º. O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

§2º. O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48

[Handwritten signature]
8

(quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

§3º. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do capital social com direito de voto e, em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Artigo 13. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo de acionistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta dos votos, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

§1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

§2º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia.

Artigo 15. A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia e da Diretoria. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global.

CAPÍTULO V CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16. O Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros efetivos, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 12/26

Artigo 17. Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 18. O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado por qualquer de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama ou fac-símile, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

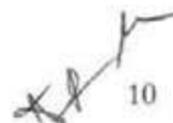
§1º. As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

§2º. É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 19, abaixo.

§3º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 19, abaixo.

Artigo 19. O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

§1º. Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 13/26

§2º. No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 20. O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 21. As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria simples dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 22. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir a Diretoria da Companhia e fixar-lhe as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) escolher e destituir os auditores independentes.

CAPÍTULO VI DIRETORIA

Artigo 23. A Diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) Diretores, residentes no país, Acionistas ou não, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo um deles designado (i) Diretor de Relações com Investidores, (ii) Diretor de *Compliance*, e os demais (iii) Diretor sem Designação Específica; todos com mandato unificado de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único. Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a maioria de votos para a sua eleição.

Artigo 24. Em caso de vacância definitiva no cargo de Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.


11

Artigo 25. Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 26. Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 27. A Companhia deverá ser representada, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante órgãos reguladores, instituições financeiras, demais agentes de mercado e terceiros em geral: (i) isoladamente pelo Diretor de Compliance ou Diretor de Relações com Investidores; ou, (ii) por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos, expresso e especial, limitado no tempo.

§1º. A Companhia poderá ser representada isoladamente pelo Diretor de Compliance, pelo Diretor de Relações com Investidores ou por um único procurador com poderes especiais para praticar atos referentes à emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários frente à Comissão de Valores Mobiliários - CVM e depositários centrais, bem como para constituição de garantias em favor da Companhia e na assinatura de toda e qualquer documentação relacionada às emissões da Companhia, abrangendo, mas não se restringindo, termos de securitização de créditos imobiliários e/ou do agronegócio, contratos de cessão de créditos, contratos de prestação de serviços, escrituras de emissão de cédulas de crédito imobiliário, contratos de distribuição e coordenação de ofertas pública, declarações, notificações e quaisquer outros documentos relacionados ao lastro.

§2º. A Companhia será obrigatoriamente representada pela assinatura em conjunto do Diretor de Compliance e Diretor de Relações com Investidores para os seguintes atos: (i) a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; (ii) a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; (iii) a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R\$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; (iv) concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

[Handwritten signature]
12

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 15/26

§3º. Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada pelo Diretor de Compliance ou pelo Diretor de Relações com Investidores isoladamente, ou por um procurador com poderes especiais, o qual agirá nos limites de seus mandatos.

Artigo 28. Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada pela assinatura em conjunto do Diretor de Compliance e do Diretor de Relações com Investidores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, terão prazo máximo de 1 (um) ano e vedarão o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 29. É vedado à Diretoria e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO VII CONSELHO FISCAL

Artigo 30. O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado quando por solicitação dos acionistas na forma da Lei, e será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia geral em que for requerido o seu funcionamento.

§1º. Os membros do Conselho Fiscal, quando em exercício, terão direito a remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

§2º. As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos e lançadas no livro próprio.

CAPÍTULO VIII EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 31. O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil, as demonstrações financeiras previstas em Lei, observadas as normas então vigentes, as quais compreenderão a proposta de destinação do lucro do exercício.

Artigo 32. Do resultado apurado no exercício, após a dedução dos prejuízos acumulados, se houver, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal, a qual não excederá o importe de 20% (vinte por cento) do capital social. Do saldo, ajustado

 13

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 16/26

na forma do artigo 202 da Lei n.º 6.404/76, se existente, 25% (vinte e cinco por cento) serão atribuídos ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório.

§1º. Atribuir-se-á à Reserva para Investimentos, que não excederá a 80% (oitenta por cento) do Capital Social subscrito, importância não inferior a 5% (cinco por cento) e não superior a 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da lei n.º 6.404/76, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive através da subscrição de aumentos de capital, ou a criação de novos empreendimentos.

§2º. O saldo do lucro líquido ajustado, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral.

Artigo 33. Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral, e, se não reclamados dentro de 3 (três) anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Artigo 34. A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, por conta do total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei.

§1º. Ainda por deliberação da Assembleia Geral, poderão ser declarados dividendos intermediários, à sua conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço levantado, inclusive à conta da reserva para Investimentos a que se refere o § 1º do Artigo 32.

§2º. Também, mediante decisão da Assembleia Geral, os dividendos ou dividendos intermediários poderão ser pagos a título de juros sobre o capital social.

§3º. Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

CAPÍTULO IX LIQUIDAÇÃO

Artigo 35. A Companhia somente será dissolvida e entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral ou nos demais casos previstos em lei.

[Assinatura]
14

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n.º de protocolo.



Pag. 17/26

§1º. À Assembleia Geral que deliberar sobre a liquidação caberá nomear o respectivo liquidante e fixar-lhe a remuneração.

§2º. A Assembleia Geral, se assim solicitarem acionistas que representem o número fixado em lei, elegerá o Conselho Fiscal, para o período da liquidação.

CAPÍTULO X SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 36. A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 37. A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem da Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

§1º. A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

§2º. Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

§3º. A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros da Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 02 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pela Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem.

§4º. O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

15

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 18/26

§5º. Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

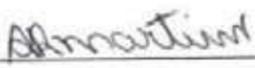
§6º. A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

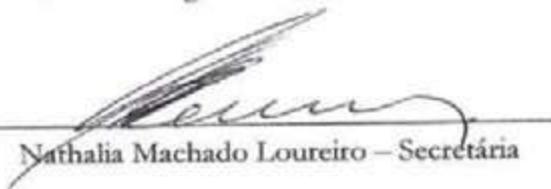
§7º. Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO XI FORO

Artigo 38. Observado o disposto no Capítulo VIII, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

São Paulo, 16 de março de 2021.


Amanda Regina Martins - Presidente


Nathalia Machado Loureiro - Secretária

Visto do advogado:




NATHALIA MACHADO LOUREIRO OAB/RJ no. 169.315

Testemunhas:

1.



Nome: Roberta L. Veiga
RG nº: 131367286 Detran/RJ
CPF nº: 107.193.837-14

2.


Nome: José Felipe Junior
RG nº: RG: 06481825-09 IIPM/BA
CPF nº: CPF: 996.617.725-68

 17

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.

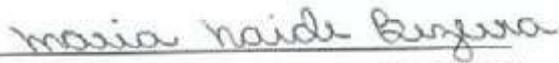


Pag. 20/26

TERMO DE POSSE

MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA, brasileira, viúva, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade nº 55.908.447-X, expedida pelo SSP-CE, inscrita no CPF sob o nº 040.733.748-26, foi eleita e toma posse, para atuar como vice-presidente do Conselho de Administração da BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com seu CNPJ/ME em fase de obtenção, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar Centro, CEP 20040-001 ("Companhia"), com mandato unificado de 03 (três) anos a contar da presente data, conforme deliberado na Assembleia Geral de Constituição da Companhia realizada nesta data.

São Paulo, 16 de março de 2021.


MARIA NAIDE BEZERRA DA SILVA

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 21/26

TERMO DE POSSE

NATHALIA MACHADO LOUREIRO, brasileira, em união estável sob o regime de separação total de bens, advogada, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CPF sob n. 104.993.467-93 e portadora da OAB/RJ n. 169.315, foi eleita e toma posse, para atuar como Presidente do Conselho de Administração da BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com seu CNPJ/ME em fase de obtenção, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar Centro, CEP 20040-001 ("Companhia"), com mandato unificado de 03 (três) anos a contar da presente data, conforme deliberado na Assembleia Geral de Constituição da Companhia realizada nesta data.

São Paulo, 16 de março de 2021.


NATHALIA MACHADO LOUREIRO

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Pag. 22/26

TERMO DE POSSE

ROSEMARY GARCIA MARTINS, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, com endereço profissional na Cidade de Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitscheck, n. 1600, conjunto 142, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, portadora da carteira de identidade n. 11.895.833-1, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o n. 277.964.488-56, foi eleita e toma posse, para atuar como membro do Conselho de Administração da BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com seu CNPJ/ME em fase de obtenção, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Avenida Rio Branco, 110 - 9º andar Centro, CEP 20040-001 ("Companhia"), com mandato unificado de 03 (três) anos a contar da presente data, conforme deliberado na Assembleia Geral de Constituição da Companhia realizada nesta data.

São Paulo, 16 de março de 2021.


ROSEMARY GARCIA MARTINS

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 23/26

05/04/2021 - BANCO DO BRASIL - 13:44:20
481211346 0308
COMPROVANTE DE DEPOSITO EM CONTA CORRENTE
EM DINHEIRO

CLIENTE: BR SEC SECURITIZADORA DE
AGENCIA: 1517-2 CONTA: 915.450-7

DATA 05/04/2021
NR. DOCUMENTO 48.121.134.600.306
VALOR DINHEIRO 50,00
VALOR TOTAL 50,00

NR. AUTENTICACAO E.340.EF5.C60.148.054
LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
ENTRE OUTRAS INFORMACOES.

05/04/2021 - BANCO DO BRASIL - 13:44:24
481211346 0309
COMPROVANTE DE DEPOSITO EM CONTA CORRENTE
EM DINHEIRO

CLIENTE: BR SEC SECURITIZADORA DE
AGENCIA: 1517-2 CONTA: 915.450-7

DATA 05/04/2021
NR. DOCUMENTO 48.121.134.600.309
VALOR DINHEIRO 50,00
VALOR TOTAL 50,00

NR. AUTENTICACAO F.222.809.270.C37.668
LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
ENTRE OUTRAS INFORMACOES.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

PROTOCOLO REDESIM
RJP2100077763

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) BR SEC - SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ *****
---	----------------------------------

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

101 Inscricao de primeiro estabelecimento
Quadro de Sócios e Administradores - QSA

Número de Controle: RJ93645530 - 0004309876382

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

 FCPJ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO
------------------	-----------------

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

 Responsável Preposto

NOME AMANDA REGINA MARTINS	CPF 430.987.638-25
-------------------------------	-----------------------

LOCAL E DATA	ASSINATURA (com firma reconhecida)
--------------	------------------------------------

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO

07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONARIO DA UNIDADE CADASTRADORA

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.

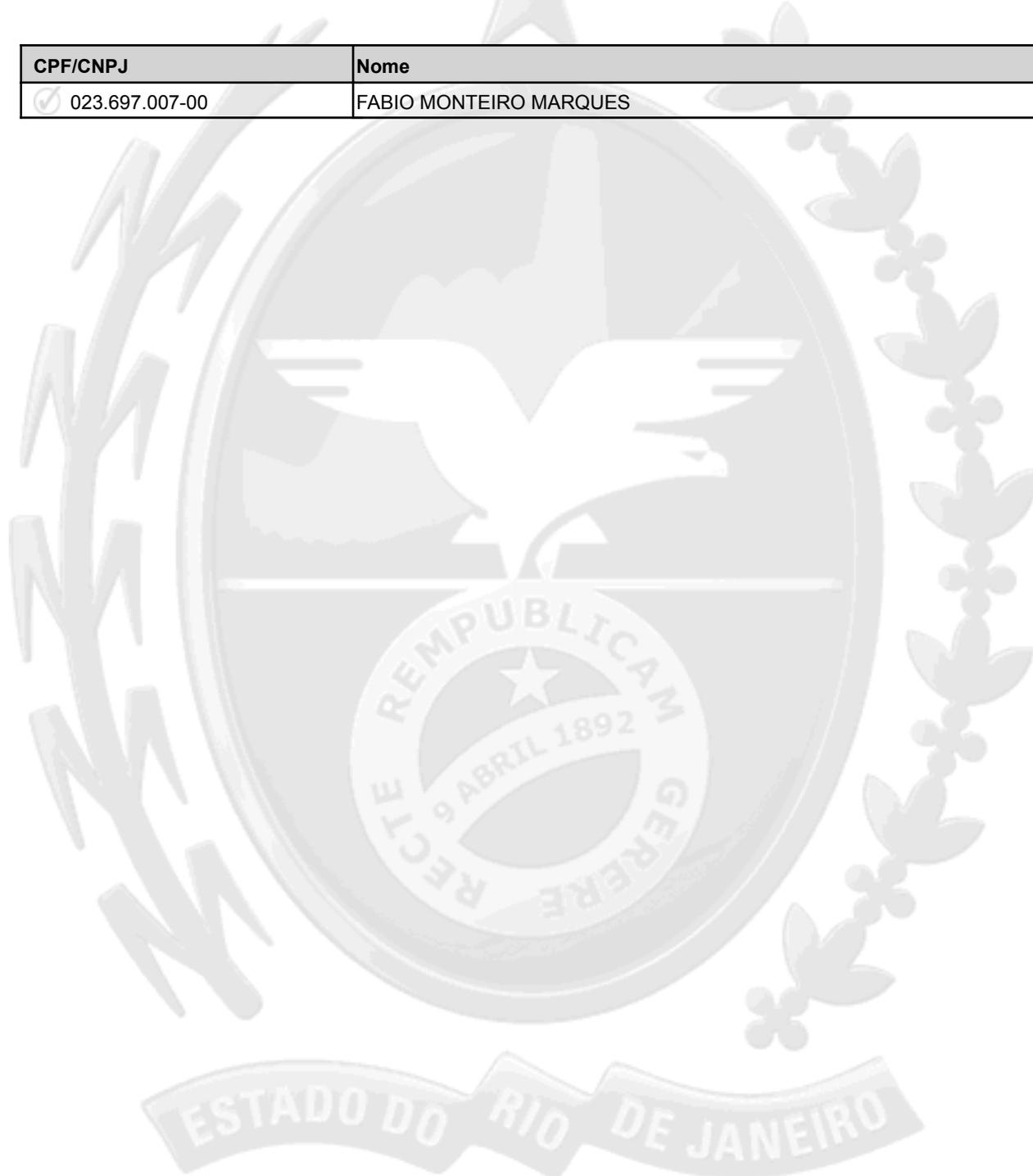
Pag. 25/26



IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., NIRE 33.3.0033780-6, PROTOCOLO 00-2021/094842-6, ARQUIVADO EM 04/05/2021, SOB O NÚMERO (S) 33300337806, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
<input checked="" type="checkbox"/> 023.697.007-00	FABIO MONTEIRO MARQUES



04 de maio de 2021.

Bernardo Feijó Sampaio Berwanger
 Secretário Geral

1/1

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BR SEC - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

NIRE: 333.0033780-6 Protocolo: 00-2021/094842-6 Data do protocolo: 12/04/2021

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 04/05/2021 SOB O NÚMERO 33300337806 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 794B487637FE049422F689D058403374E6F2720FF54D16A9F387FDB650AD23AC

Para validar o documento acesse <http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 26/26

ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA
 CERTIFICADO DE REGISTRO EM: 26/02/2019 SOB Nº: 42300048241
 Protocolo: 19/708535-0, DE 19/02/2019

Nº DO PROTOCOLO (Uso do órgão de registro JUCESC) JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Matrícula
 quanc

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

HENRY GOY PETRY NETO
 SECRETÁRIO GERAL

SENTE
 CIO

19/708535-0



206-2

1 - REQUERIMENTO

ILMº SR. PRESIDENTE DA JUNTA COMERCIAL

VIA ÚNICA

REQUERIMENTO UNIVERSAL
 Requerimento: 9390000079647

19 FEV. 2019

NOME: RTDR PARTICIPAÇÕES LTDA

Requer a V. Sª o deferimento do seguinte ato.

Nº DE VIAS	CÓD. ATO	CÓD. EVENTO	QTD	DESCRIÇÃO DO ATO/EVENTO
0	002			ALTERAÇÃO
		040	1	CONVERSAO DE SOCIEDADE CIVIL/SOCIEDADE SIMPLES

19/02/2019

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: TATIANA SCHUMACKER ROSA CECILINÉL

Assinatura:

Telefone de contato: 4733671438

Email: societario@realcontabil.cnt.br

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s)

SIM

SIM

Processo em ordem.

À decisão.

22 FEV 2019

Data

Deoberto Beckhauser
 Diretor de Registro Mercantil

JUCESC

NÃO

NÃO

Data

Responsável

Data

Responsável

DECISÃO SINGULAR

- Processo em exigência
(Vide despacho em folha anexa)
- Processo deferido. Publique-se e
- Processo indeferido.

2º Exigência

3º Exigência

4º Exigência

5º Exigência

Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

- Processo em exigência
(Vide despacho em folha anexa)
- Processo deferido. Publique-se e
- Processo indeferido.

2º Exigência

3º Exigência

4º Exigência

5º Exigência

Osmar Muller
 Vogal JUCESC
 Repres. FAGISC

Gilson Flores
 Vogal JUCESC
 Repres. FAGISC

Luiz Alfredo Werka
 Vogal JUCESC
 Representante da FETRANDESC

Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da Turma

26 FEV. 2019

OBSERVAÇÕES:

liberado sem DBE e viabilidade em 26/02/19.



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019





RTDR PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ/MF nº 09.222.901/0001-00
CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS Nº 2.872, LIVRO A13, FOLHAS 160
BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC

**Ata de Assembleia Geral para Transformação do Tipo Jurídico da Sociedade Limitada em
Sociedade por Ações, realizada em 04 de janeiro de 2019.**

1. **Data, hora e local:** Em 04 de janeiro de 2019, às 10 horas, na sede da RTDR Participações Ltda. ("Sociedade"), na Rua 2.400, nº 217, sala A, Centro, Balneário Camboriú, Santa Catarina, CEP 88330-414.
2. **Composição da Mesa:** Presidente: **Tatiana Schumacker Rosa Cequinel**, Secretário: **Diego Schumacker Rosa**.
3. **Convocação:** Editais de convocação publicados nos dias 26, 27 e 28 de dezembro de 2018, nos jornais Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, às folhas 50, 27 e 77, respectivamente; e jornal Diarinho, às folhas t10, t12 e t8, respectivamente. Notificação pessoal via carta registrada com aviso de recebimento a todos os acionistas, nos termos da Cláusula Décima Segunda do Contrato Social da Sociedade.
4. **Presença:** Sócios representando 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, a saber: **TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL**, brasileira, nascida em 11/07/1978, casada sob o regime de separação de bens, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 2.862.844 SSP/SC e inscrita no CPF/MF sob o nº 023.946.289-01, residente e domiciliado em Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5014, ap. 3101, Edifício Diamond Hill, Centro, CEP 88330-030; e **DIEGO SCHUMACKER ROSA**, brasileiro, nascido em 20/12/1980, divorciado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 2.862.846 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 026.610.929-27, residente e domiciliado em Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5770, ap. 3102, Ed. Baturité Lounge House, Centro, CEP 88330-036.
- 4.1 Nos termos da Cláusula Nona, Parágrafo Primeiro, item (b) do Contrato Social da Sociedade, os sócios presentes, na qualidade de usufrutuários, representam o direito de voto com relação a 50% (cinquenta por cento) das quotas dos sócios nús-proprietários **RODRIGO ROSA**, brasileiro, nascido em 24/10/2002, solteiro, estudante, portador da Carteira de Identidade RG nº 5.989.132 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 077.752.419-85,

1



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



residente e domiciliado em Balneário Camboriú-SC, na Avenida Atlântica, 5.014, apartamento 602, Centro, CEP 88330-030, e **ROGERIO ROSA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 06/03/2001, solteiro, estudante, portador da Carteira de Identidade RG nº 5.989.134 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 077.752.449-09, residente e domiciliado em Balneário Camboriú-SC, na Avenida Atlântica, 5.014, apartamento 602, Centro, CEP 88330-030, equivalentes a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade do capital social da Sociedade, **de forma que os sócios presentes, TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL e DIEGO SCHUMACKER ROSA, representam 75% (setenta e cinco por cento) do capital votante da Sociedade.**

5. **Ordem do dia:** Deliberar sobre: **(a)** a transformação do tipo jurídico da Sociedade para uma sociedade por ações, que passará a ser regulada pela Lei nº 6.404/76; **(b)** a conversão da totalidade das quotas da Sociedade em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal; **(c)** a alteração da denominação social da Sociedade; **(d)** a eleição dos membros da Diretoria; **(e)** eleição dos membros do Conselho de Administração; **(f)** a aprovação da remuneração global da administração da Sociedade **(g)** a aprovação do projeto do Estatuto Social; e **(h)** a autorização à administração da Sociedade para tomar as providências necessárias para implementar a transformação da Sociedade e as demais deliberações a serem aprovadas neste instrumento.
6. **Deliberações:** Após estudos e debates sobre as matérias da ordem do dia, e verificados os quóruns exigidos nos termos da Cláusula Décima Primeira, Parágrafo Único, do Contrato Social da Sociedade, conforme verificado no item 4.1 acima, a Assembleia Geral, por unanimidade de votos e sem ressalvas, aprovou:
- (a)** A transformação do tipo jurídico da Sociedade para sociedade por ações, passando a Sociedade a ser regida pelas disposições da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, e demais dispositivos legais aplicáveis,
- (b)** A conversão, em decorrência da transformação do tipo jurídico da Sociedade, das 30.000.000 (trinta milhões) quotas da Sociedade, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, em 30.000.000 (trinta milhões) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas na proporção das suas quotas no capital social da Sociedade, mantendo-se inalterado o valor do capital social em R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), assim como o usufruto gravado em 50% (cinquenta por cento) da totalidade das ações da Sociedade de propriedade de

2
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



Rogério Rosa Júnior e Rodrigo Rosa, em favor de Tatiana Schumacker Rosa e Diego Schumacker Rosa:

Acionistas	Quotas de sua Titularidade	Ações Ordinárias Recebidas	Ações Gravadas em Usufruto	%
Diego Schumacker Rosa	7.500.000	7.500.000		25
Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	7.500.000	7.500.000		25
Rogério Rosa Júnior	7.500.000	7.500.000	3.750.000	25
Rodrigo Rosa	7.500.000	7.500.000	3.750.000	25
Total	30.000.000	22.375.246	7.500.000	100

- (c) A alteração da denominação social da Sociedade para "RTDR PARTICIPAÇÕES S.A".
- (d) A eleição dos Srs. (i) **TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL**, brasileira, nascida em 11/07/1978, casada sob o regime de separação de bens, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 2.862.844 SSP/SC e inscrita no CPF/MF sob o nº 023.946.289-01, residente e domiciliado em Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5014, ap. 3101, Edifício Diamond Hill, Centro, CEP 88330-030, para o cargo de Diretora Presidente; (ii) **EMERSON POMPEO**, brasileiro, nascido em 01/07/1972, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 21.355.533 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 105.125.528-78, com escritório em Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, 3313, Centro, CEP 88330-063, para o cargo de Diretor de Engenharia; (iii) **ÓSCAR MIGUEL DA SILVA PINTO DE MATOS**, português, nascido em 20/06/1970, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 39.855.596-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF 011.196.827-54, com escritório em Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, 3313, Centro, CEP 88330-063, para o cargo de Diretor Administrativo e Financeiro; e (iv) **RODRIGO ALEIXO GOMES CEQUINEL**, brasileiro, nascido em 12/07/1974, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 51292537-SSP/PR e inscrito no CPF/MF nº 033.539.439-60, com escritório em Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, 3313, Centro, CEP 88330-063, para o cargo de Diretor Comercial e de Incorporação, todos com prazo de mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição. As declarações de desimpedimento dos membros da Diretoria constarão dos Termos de Posse a serem lavrados, quando de sua posse, no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria da Sociedade.

3
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

26/02/2019

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;



- (e) A eleição dos Srs. **TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL**, brasileira, nascida em 11/07/1978, casada sob o regime de separação de bens, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 2.862.844 SSP/SC e inscrita no CPF/MF sob o nº 023.946.289-01, residente e domiciliado em Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5014, ap. 3101, Edifício Diamond Hill, Centro, CEP 88330-030, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração da Sociedade, **DIEGO SCHUMACKER ROSA**, brasileiro, nascido em 20/12/1980, divorciado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 2.862.846 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob o nº 026.610.929-27, residente e domiciliado em Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Atlântica, 5770, ap. 3102, Ed. Baturité Lounge House, Centro, CEP 88330-036, como membros do conselho de administração do Conselho de Administração, e **LUCIANA MARA PEREIRA SAVARIS**, brasileira, casada, designer, portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.330.765 SSP/SC e inscrita no CPF/MF sob o nº 038.186.129-51, residente e domiciliada no Canadá, British Columbia, Vancouver, 1493, Homer Street, V6z3c8, todos com prazo de mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição. Os acionistas consignaram que a Sra. Luciana Mara Pereira Savaris, foi indicada ao cargo de membro do Conselho de Administração da Sociedade pelos acionistas Rogério Rosa Júnior e Rodrigo Rosa, por e-mail. As declarações de desimpedimento dos membros do Conselho de Administração constarão dos Termos de Posse a serem lavrados, quando de sua posse, no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Sociedade.
- (f) Aprovaram, ainda, a remuneração anual global da administração da Sociedade no valor de até R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).
- (g) O projeto de Estatuto Social, nos termos constantes do Anexo I deste instrumento, que passa doravante a reger e governar a Sociedade.
- (h) A tomada de todas as providências necessárias para a implementação da transformação, de acordo com a legislação aplicável, pela administração da Sociedade.

4 8

4
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



7. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia Geral e lavrada a presente ata que, depois de lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes, que autorizam a publicação em forma de extrato.

Balneário Camboriú, 04 de janeiro de 2019.

Tatiara Schumacker Rosa Cequinel
Tatiara Schumacker Rosa Cequinel
Presidente da Mesa

Diego Schumacker Rosa
Diego Schumacker Rosa
Secretário da Mesa

Acionistas presentes:

Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL

Diego Schumacker Rosa
DIEGO SCHUMACKER ROSA

Visto do advogado:

Nome: *Andréa Moritz Moser*
OAB/SC nº OAB/SC 7760

Anexo:

1 - Estatuto Social



5
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina
Certifico o Registro em 26/02/2019
Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241
Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.
Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>
Chancela 7242800658660
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019

Estado de Santa Catarina
Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas e das
Kaira Cristina da Silva - Oficial Interina
Rua 1926, 1140, Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-478 - (47) 2033-2732 -
rcivil.bc@gmail.com

9ª AVERBAÇÃO EM REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Protocolo: 005030 Data: 29/01/2019 Livro: 0007 Folha: 230
Registro: 007821 Data: 15/02/2019 Livro: A-045 Folha: 009

Qualidade: Integral | Natureza: ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL PARA
TRANSFORMAÇÃO 04.01.2019

Apresentante: SOPHIA SCHAUFFERT BONETTI

Emolumentos: Certidão de documentos registrados pela primeira folha: 10,85; Selo de
Fiscalização pago: 1,95; Certidão de documentos registrados pela folha excedente

Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - FJU47074-8X2F
Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

Dou fé, Balneário Camboriú, 15 de fevereiro de 2019

Kaira Cristina da Silva - Oficial Interina



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



Anexo I

Ata de Assembleia Geral para Transformação do Tipo Jurídico da Sociedade Limitada em Sociedade por Ações, realizada em 04 de janeiro de 2019 .

“ESTATUTO SOCIAL DA RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

CAPÍTULO I - Denominação, Sede, Foro e Duração

ARTIGO 1º A RTDR PARTICIPAÇÕES S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital fechado, que se rege pelo presente estatuto social (“Estatuto”) e pelas disposições legais que lhes forem aplicáveis.

ARTIGO 2º A Companhia tem sede e foro em Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3313, sala 9A-1, CEP 88330-063.

PARÁGRAFO ÚNICO A Companhia pode, por deliberação do Conselho de Administração abrir, transferir e extinguir sucursais, filiais, agências, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional e no exterior.

ARTIGO 3º A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II - Objeto

ARTIGO 4º A Companhia tem por objeto: **(a)** a administração de bens móveis e imóveis próprios, inclusive a compra e venda dos referidos bens; e **(b)** a participação no capital social de outras sociedades nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia, acionista ou quotista, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

PARÁGRAFO ÚNICO A responsabilidade técnica, quando exigida pela legislação vigente, para qualquer atividade constante do objeto social, ficará a cargo de profissional legalmente habilitado, acionista ou não.

6
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



CAPÍTULO III - Capital Social e Ações

ARTIGO 5º O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), dividido em 30.000.000 (trinta milhões) de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas da seguinte forma:

ACIONISTA	NÚMERO DE AÇÕES	CAPITAL (R\$)
Diego Schumacker Rosa	7.500.000	7.500.000,00
Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	7.500.000	7.500.000,00
Rogério Rosa Júnior	7.500.000	7.500.000,00
Rodrigo Rosa	7.500.000	7.500.000,00
TOTAL	30.000.000	30.000.000,00

PARÁGRAFO 1º Cada ação ordinária confere a seu titular o direito a 01 (um) voto nas deliberações da Assembleia Geral.

PARÁGRAFO 2º Caso os acionistas, seus herdeiros e/ou sucessores venham a contrair núpcias ou união estável, comprometem-se a fazê-lo no regime da separação total de bens.

PARÁGRAFO 3º A Companhia, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras classes e espécies de ações.

PARÁGRAFO 4º No caso de aumento de capital social e subscrição de novas ações, os acionistas terão o direito de preferência para subscrevê-las, em igualdade de condições, na mesma proporção das ações possuídas, o qual deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação neste sentido. Os acionistas poderão exercer o direito de preferência nas eventuais sobras decorrentes do não exercício do direito de preferência pelos demais acionistas.

PARÁGRAFO 5º Os acionistas são obrigados, na forma e prazos previstos, às contribuições estabelecidas no Estatuto Social ou no Boletim de Subscrição, conforme o caso, e aquele que deixar de fazê-lo, nos 30 (trinta) dias seguintes ao da notificação pela Companhia, responderá perante esta pelo dano emergente da mora, devendo pagar-lhe os juros legais, a atualização





monetária fixada pelos índices oficiais aplicáveis e a multa de 2% (dois por cento) sobre a importância não integralizada, nos termos do art. 106, parágrafo 2º, da Lei 6.404/76. Poderá ainda, verificada a mora, a maioria dos demais acionistas preferir, à indenização, reduzir a participação do acionista remisso ao montante já realizado. O capital sofrerá, então, a correspondente redução, salvo se os demais acionistas suprirem o valor da ação.

ARTIGO 6º Encontram-se gravadas 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade do nu-proprietário **Rogério Rosa Júnior** com usufruto ao acionista **Diego Schumacker Rosa**, que o exercerá integralmente e exclusivamente, até que o nu-proprietário **Rogério Rosa Júnior** complete 18 (dezoito) anos de idade, ocasião em que será cancelado o usufruto, passando o nu-proprietário a exercer a plena propriedade das ações. Também encontram-se gravadas 50% (cinquenta por cento) das ações do nu-proprietário **Rodrigo Rosa** com usufruto à acionista **Tatiana Schumacker Rosa Cequinel**, que o exercerá integralmente e exclusivamente, até que o nu-proprietário **Rodrigo Rosa** complete 18 (dezoito) anos de idade, ocasião em que será cancelado o usufruto, passando o nu-proprietário a exercer a plena propriedade das ações.

PARÁGRAFO 1º Além de todos os direitos de usufruto assegurados na legislação vigente, fica expresso que o usufruto instituído sobre as ações gravadas abrange especialmente:

(a) O direito de perceber para si todos os rendimentos gerados pelas ações, inclusive a distribuição em dinheiro, de reservas, de resultados, dividendos e bonificações, na proporção das ações gravadas; e

(b) O direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, cujo capital as ações representam, de forma incondicional e sem reservas, ainda que em nome dos nus-proprietários, na proporção das ações gravadas.

PARÁGRAFO 2º Os usufrutuários, observado o disposto neste Artigo, poderão renunciar temporariamente, por meio expresso, à percepção dos dividendos distribuídos ou à distribuição em dinheiro e/ou ao direito de voto em assembleias, total ou parcialmente, a favor dos nus-proprietários, sem que esta renúncia implique na alteração da cláusula de usufruto prevista neste Estatuto Social.

8
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



- PARÁGRAFO 3º** O direito de preferência às subscrições de ações, em aumentos de capital da Companhia, cabe aos usufrutuários, na proporção das ações gravadas, cujo direito poderá ser cedido aos nus-proprietários.
- PARÁGRAFO 4º** Os aumentos de capital da Companhia relativamente às ações gravadas, efetuadas com ou sem o aumento de quantidade das ações, mediante incorporação de lucros ou reservas, de qualquer espécie ou natureza, inclusive de correção monetária do capital social, integrarão a propriedade dos nus-proprietários, mas serão gravados com usufruto nos termos estabelecidos neste Artigo.
- PARÁGRAFO 5º** Na vigência do usufruto, ocorrendo redução de capital social, os bens, direitos e créditos advindos dos mesmos serão devidos em sua plenitude aos usufrutuários.
- PARÁGRAFO 6º** Na hipótese de algum dos nus-proprietários **Rogério Rosa Júnior e Rodrigo Rosa** falecer antes dos usufrutuários **Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Diego Schumacker Rosa**, o usufruto das ações será cancelado e as ações gravadas serão integralmente transferidas aos herdeiros e sucessores legais de **Rogério Rosa Júnior e Rodrigo Rosa** com todos os direitos e obrigações a elas inerentes.
- PARÁGRAFO 7º** No caso de falecimento dos usufrutuários **Tatiana Schumacker Rosa Cequinel e Diego Schumacker Rosa**, as ações de sua propriedade serão transferidas aos seus herdeiros na forma a ser determinada em sentença de partilha ou outra forma admitida legalmente. O usufruto das ações será cancelado e as ações gravadas com usufruto serão transferidas aos nus-proprietários **Rogério Rosa Júnior e Rodrigo Rosa**, que passarão a exercer a plena propriedade das ações.
- PARÁGRAFO 8º** O usufruto se extinguirá com o falecimento dos usufrutuários, observado o disposto neste Artigo e seus parágrafos, ou na ocorrência de hipótese prevista no Código Civil Brasileiro, e seu cancelamento se operará perante a Companhia, de cujo capital as ações transferidas provêm, mediante a apresentação de documento comprobatório de sua revogação ou contra apresentação da respectiva certidão de óbito dos usufrutuários.





PARÁGRAFO 9º As ações gravadas com usufruto ficam instituídas com as cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade extensiva aos frutos, rendimentos e demais bonificações advindas das ações, bem como é inteiramente vedado aos nus-proprietários enquanto não extinto o usufruto, sem expresso consentimento dos usufrutuários, alienar ou onerar de qualquer forma as ações gravadas, assim como as bonificações e/ou acréscimos recebidos a qualquer título.

PARÁGRAFO 10 As condições estabelecidas nos dispositivos supracitados obrigam, em todos os seus termos, tanto as partes nominadas, como também seus herdeiros e/ou sucessores.

CAPÍTULO IV - Assembleia Geral

ARTIGO 7º Os acionistas reunir-se-ão em Assembleia Geral, ordinariamente nos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente quando convocada a Assembleia Geral pelo Conselho de Administração, sempre que os interesses sociais ou a lei assim exigirem.

PARÁGRAFO 1º As Assembleias Gerais serão (i) realizadas na sede da Companhia, exceto se de outra forma acordado previamente por todos os acionistas, e (ii) convocadas por qualquer acionista ou por qualquer membro do Conselho de Administração, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência para sua realização em primeira convocação, e 5 (cinco) dias em segunda convocação. A convocação será realizada por meio (i) de correio eletrônico (e-mail) sujeito a confirmação de recebimento, ou (ii) de correspondência com aviso/protocolo de recebimento, enviada por escrito para o endereço dos acionistas, sem prejuízo das formalidades legais aplicáveis, as quais deverão prevalecer e serão as únicas hábeis a confirmar a validade da convocação. A convocação deverá conter o local, a data e a hora, bem como a pauta dos assuntos a serem tratados e qualquer documentação adicional necessária ao conhecimento e análise das deliberações objeto da Assembleia Geral, sendo vedada a ordem do dia genérica.

PARÁGRAFO 2º A Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das ações com direito a voto e, em segunda convocação, com

10
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



qualquer número. A Assembleia Geral será presidida por um acionista eleito pelos presentes, ao qual caberá a designação do secretário.

PARÁGRAFO 3º Independentemente das formalidades aqui previstas, será considerada regular a Assembleia Geral na qual comparecerem todos os acionistas, dispensando-se assim a convocação prévia.

PARÁGRAFO 4º Qualquer acionista poderá participar de uma Assembleia Geral remotamente, por teleconferência ou videoconferência, desde que um procurador, nomeado nos termos da lei, esteja presente na reunião para assinar as respectivas atas e demais documentos pertinentes em nome do acionista remoto.

ARTIGO 8º As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto favorável de acionistas que representem, no mínimo, 50% + 1 (cinquenta por cento mais uma) ação do capital social da Companhia.

CAPÍTULO V – Administração da Companhia

ARTIGO 9º A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

PARÁGRAFO ÚNICO O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada e a representação da Companhia é privativa dos Diretores.

ARTIGO 10 Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria devem assumir seus cargos dentro de 30 (trinta) dias a contar das respectivas datas de nomeação, mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, permanecendo em seus cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

PARÁGRAFO ÚNICO A posse de membro do Conselho de Administração residente e domiciliado no exterior fica condicionada à constituição de representante legal residente no País, com poderes específicos para receber citação, mediante procuração outorgada na forma do parágrafo 2º do artigo 146 da Lei nº 6404/76





ARTIGO 11 A Assembleia Geral fixará o montante global da remuneração dos administradores e sua distribuição competirá ao Conselho de Administração.

CAPÍTULO VI – Conselho de Administração

ARTIGO 12 O Conselho de Administração poderá ser composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, por 5 (cinco) membros efetivos, observado o previsto no Parágrafo 3º e no Parágrafo 4º abaixo, pessoas físicas residentes ou não no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 3 (três) anos, permitidas as reeleições.

PARÁGRAFO 1º Os acionistas terão o direito de indicar os membros do Conselho de Administração nas proporções indicadas nos Parágrafos abaixo.

PARÁGRAFO 2º O direito de indicar os membros do Conselho de Administração da Companhia deverá também incluir o direito de destituir e substituir os membros indicados a qualquer tempo. Os acionistas se comprometem a votar de acordo o disposto neste Artigo, e a não votar no sentido de destituir qualquer membro indicado por outro acionista, salvo se a destituição for requerida, por escrito, pelo acionista que indicou respectivo membro, ou em caso de constatação de violação à lei, ao regimento interno ou ao Estatuto Social da Companhia pelo referido membro do Conselho de Administração; nestes casos, acordam os acionistas em votar favoravelmente a tal destituição e à eleição do respectivo substituto, conforme o caso.

PARÁGRAFO 3º Até que ambos os acionistas **Rogério Rosa Júnior** e **Rodrigo Rosa** completem 18 (dezoito) anos de idade: (i) o Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros, e (ii) os acionistas **Rogério Rosa Júnior** e **Rodrigo Rosa** terão o direito de indicar, conjuntamente, 1 (um) membro, e os acionistas **Tatiana Schumacker Rosa Cequinel** e **Diego Schumacker Rosa** terão o direito de indicar 1 (um) membro cada um, sempre observadas as vedações previstas no Parágrafo 6º abaixo.

PARÁGRAFO 4º A partir do momento em que os acionistas **Rogério Rosa Júnior** e **Rodrigo Rosa** completarem 18 (dezoito) anos de idade, a composição do Conselho de Administração da Companhia passará a ser composto por 5 (cinco) membros, sendo que, neste caso, cada acionista da Companhia terá o





direito de indicar 1 (um) membro do Conselho de Administração, ficando ressalvado que o 5º (quinto) membro será um conselheiro independente, o qual deverá ser eleito por mútuo acordo entre todos os acionistas. Se a qualquer momento não houver acordo entre todos os acionistas sobre o candidato a conselheiro independente, não houver a efetiva eleição de tal conselheiro ou houver vacância de tal posição (p.e. em caso de renúncia de conselheiro independente eleito) e, portanto, o Conselho de Administração restar composto por apenas 4 (quatro) membros, em caso de empate na deliberação sobre qualquer matéria, (i) caberá ao Diretor Presidente (CEO) da Companhia o voto de minerva, caso este seja membro do Conselho de Administração, mesmo que seja o Presidente do Conselho, conforme permitido pelo Artigo 13 abaixo; ou, (ii) caso o Diretor Presidente (CEO) da Companhia não seja membro do Conselho de Administração, o voto de minerva caberá ao membro do Conselho de Administração indicado pela acionista **Tatiana Schumacker Rosa Cequinel**, mesmo que seja o Presidente do Conselho, conforme permitido pelo Artigo 13 abaixo.

PARÁGRAFO 5º

Em caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer membro do Conselho de Administração, este será substituído pelo acionista que o elegeu. Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento permanente ou qualquer outro evento que resulte na vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, seus respectivos substitutos serão indicados pelo acionista que havia indicado o conselheiro a ser substituído, em assembleia de acionistas a ser realizada dentro de 15 (quinze) dias contados da data da destituição, renúncia, vacância ou do conhecimento pelo Conselho de Administração do fato causador do impedimento permanente.

PARÁGRAFO 6º

Os acionistas obrigam-se a não indicar para o cargo de membro do Conselho de Administração qualquer pessoa que conduza ou participe de qualquer atividade que direta ou indiretamente concorra com os Negócios, ou que tenha interesse financeiro, participação societária, ou que seja ou venha a ser diretor, conselheiro, consultor ou prestador de serviços de qualquer sociedade que direta ou indiretamente concorra com os Negócios, bem como a não indicar qualquer Parte Relacionada de sócio, acionista, diretor, conselheiro, consultor ou prestador de serviços de





qualquer sociedade que direta ou indiretamente concorra com os Negócios.

PARÁGRAFO 7º

Para fins deste Estatuto Social, (i) "Negócio" significa a exploração, em todo o território brasileiro, das atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários, a construção de edifícios, administração, locação, compra e venda de imóveis próprios, prestação de serviços de construção civil e de administração, corretagem e assessoria na compra e venda, locação e avaliação de bens imóveis de terceiros, fabricação de esquadrias de madeira e peças de madeira para instalações industriais e comerciais (marcenaria), fabricação de esquadrias de metal (serralheria), aparelhamento de placas e execução de trabalhos em mármore, granito, ardósia e outras pedras (marmoraria), e "Parte Relacionada" significa, com relação a uma pessoa física ou jurídica, qualquer de suas Afiliadas e, ainda, conforme aplicável, (a) os ascendentes e descendentes, o cônjuge, o companheiro em união estável e colaterais até o segundo grau; (b) pessoas jurídicas da qual a referida Pessoa participe com 10% (dez por cento) ou mais do respectivo capital total; e (c) empregado, gerente, administrador, consultor, prestador de serviços ou similar das Afiliadas e demais pessoas aqui previstas.

ARTIGO 13

O Conselho de Administração terá um Presidente, escolhido dentre seus membros, o qual somente terá voto de minerva nas decisões do Conselho nas hipóteses previstas no Artigo 12, Parágrafo 4º, acima.

ARTIGO 14

O Conselho de Administração deverá se reunir sempre que convocado por um de seus membros ou quando houver interesse da Companhia, mediante a devida comunicação.

PARÁGRAFO 1º

As reuniões do Conselho de Administração devem ser convocadas por escrito, por qualquer membro do Conselho de Administração, mediante correspondência encaminhada a todos os membros, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência para a primeira convocação e 2 (dois) dias de antecedência para a segunda convocação, devendo conter a respectiva ordem do dia. Referida convocação será dispensada sempre que todos os membros estiverem presentes ou representados ou tiverem encaminhado seu voto de acordo com o disposto no Parágrafo 4º deste artigo.





PARÁGRAFO 2º As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas com a presença da maioria de seus membros em primeira convocação e com a presença de qualquer número em segunda convocação. Para fins de verificação de quorum, os conselheiros que estiverem representados na reunião ou encaminharem seus votos, nos termos do Parágrafo 4º deste Artigo, serão considerados como presentes na reunião.

PARÁGRAFO 3º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar.

PARÁGRAFO 4º As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por teleconferência, videoconferência ou outro meio de comunicação adequado. Os membros que não se encontrarem fisicamente no local de reunião poderão enviar seu voto relativo às matérias objeto da respectiva reunião para outro membro que esteja presente fisicamente, por carta registrada, *e-mail* ou qualquer outro meio que comprove o recebimento antes ou durante a reunião.

PARÁGRAFO 5º As deliberações do Conselho de Administração se darão por maioria de seus membros em exercício, sendo que o Presidente do Conselho de Administração não terá voto de minerva, exceção feita ao disposto no Artigo 12, Parágrafo 4º, acima.

ARTIGO 15 Ao Conselho de Administração competem as atribuições previstas em lei, incluindo as matérias listadas a seguir:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os diretores da Companhia e fixar-lhe as atribuições;
- (c) aprovar o plano estratégico e de negócios e o orçamento anual da Companhia;
- (d) eleger, destituir e alocar a remuneração aprovada em Assembleia Geral entre os diretores da Companhia;
- (e) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, podendo inclusive solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

15
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



- (f) manifestar-se sobre as demonstrações financeiras instruídas pelo parecer dos auditores independentes, o relatório anual da administração e as contas da Diretoria;
- (g) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (h) submeter à Assembleia Geral a proposta de destinação do lucro líquido do exercício;
- (i) aprovar a compra de ações ou de outros valores mobiliários de emissão da Companhia, para cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como a alienação de ações ou de outros valores mobiliários que estejam em tesouraria;
- (j) aprovar quaisquer novas transações, ou alterações ou encerramentos de transações existentes, entre a Companhia e Partes Relacionadas da Companhia e/ou dos acionistas;
- (k) aprovar a aquisição, alienação ou arrendamento de bens da Companhia, em uma operação ou em operações sucessivas, em montante que exceda 30% (trinta por cento) do valor do Patrimônio Líquido (PL) da Companhia, exceto pelas operações realizadas no curso normal das atividades da Companhia ou previstas em plano de negócios previamente aprovado ("Plano de Negócios");
- (l) aprovar a contratação de empregados e outros prestadores de serviços, que estejam fora do orçamento anual, cuja remuneração anual seja superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (m) aprovar investimentos, desinvestimentos, contratos comerciais ou contratos financeiros em montante que exceda 30% (trinta por cento) do valor orçado, de forma individual ou agregada em um mesmo exercício social, desde que não estejam pré-aprovados em orçamentos ou no Plano de Negócios da Companhia, exceto pela celebração de contratos comerciais no curso normal das atividades da Companhia;
- (n) aprovar a instituição de ônus sobre bens e ativos da Companhia e a emissão/outorga de garantias em quaisquer negócios e operações da Companhia, com montante superior a 30% (trinta por cento) do valor previsto no Plano de Negócios, de forma individual ou agregada em um mesmo exercício social exceto se variação superior a 30% (trinta por cento) for previamente autorizada no Plano de Negócios;





- (o) aprovar a emissão/outorga de garantias em quaisquer negócios e operações de terceiros, exceto se previamente autorizado no Plano de Negócios, observado o disposto no Artigo 20 abaixo;
- (p) tomada ou concessão de empréstimos, assunções de dívida, e/ou obrigações financeiras, por valores que excedam 30% (trinta por cento) do valor previsto no Plano de Negócios, de forma individual ou agregada em um mesmo exercício social, exceto se variação superior a 30% (trinta por cento) for previamente autorizada no Plano de Negócios;
- (q) deliberar, quando autorizado pelo Estatuto Social, sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição;
- (r) qualquer modificação de práticas contábeis relevantes da Companhia, exceto aquelas determinadas por imposição legal;
- (s) o licenciamento, a transferência ou qualquer forma de alienação de direitos de propriedade intelectual da Companhia;
- (t) aprovar a propositura de qualquer procedimento judicial ou administrativo contra qualquer autoridade governamental;
- (u) aprovar a contratação, demissão e substituição de auditores independentes;
- (v) abertura ou encerramento de filiais e escritórios da Companhia;
- (w) o início de operações, pela Companhia, em atividade não diretamente relacionada ao objeto social da Companhia;
- (x) outorga de procurações outorgando poderes para a prática de quaisquer dos atos listados acima; e
- (y) aprovar as matérias listadas acima em relação às sociedades Afiliadas da Companhia.

Handwritten initials or signature on the right side of the page.

Handwritten signature or mark.





CAPÍTULO VII – Diretoria

ARTIGO 16 A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) Diretores, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Comercial, 1 (um) Diretor Financeiro, 1 (um) Diretor de Engenharia e 1 (um) Diretor sem designação específica, acionistas ou não, residentes no país, todos eleitos e destituídos pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 3 (três) anos, permitidas as reeleições, ficando estabelecido que um mesmo membro pode ocupar mais de um cargo de Diretor, desde que observados os requisitos legais e os previstos neste Estatuto Social.

ARTIGO 17 Na hipótese de renúncia de um dos Diretores ou diante da vacância na Diretoria, o Conselho de Administração deverá se reunir em 10 (dez) dias a fim de designar um novo membro para a Diretoria, que deverá tomar posse em seu cargo imediatamente, de forma interina ou não.

ARTIGO 18 A Diretoria, observadas as disposições deste Estatuto Social, terá poderes para gerir e administrar a Companhia, bem como realizar atos e operações relacionadas ao objeto social.

ARTIGO 19 A Companhia será representada e se obrigará por meio:

- (a) da assinatura conjunta de 2 (dois) Diretores, sendo um o Diretor-Presidente;
- (b) pela assinatura conjunta de 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, legalmente constituído para representação da Companhia, no limite dos poderes a ele conferidos; ou
- (c) pela assinatura isolada de 1 (um) procurador, legalmente constituído para representação da Companhia, no limite dos poderes a ele conferidos, somente para a realização dos seguintes atos: (i) representação da Companhia perante a justiça do trabalho, repartições e departamentos federais, estaduais e municipais, incluindo-se a Secretaria da Receita Federal, assim como a assinatura de correspondências, incluindo as correspondências bancárias; e (ii) endosso de cheques para depósito nas contas bancárias da Companhia.

PARÁGRAFO ÚNICO As procurações outorgadas pela Companhia deverão ser assinadas por 2 (dois) Diretores em conjunto, sendo um deles o Diretor Presidente, e deverão ter prazo de validade determinado não superior a 1 (um) ano e vedar o substabelecimento, exceto pelas procurações outorgadas a





advogados para fins de representação em processos judiciais ou administrativos, as quais poderão ter prazo indeterminado de validade e permitir o substabelecimento, podendo ser assinadas por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto.

ARTIGO 20 Todo e qualquer ato praticado pelos membros da Diretoria, por procuradores ou por empregados da Companhia que forem estranhos ao objeto social e/ou aos negócios da Companhia, tais como cauções, garantias, endossos e outras garantias a favor de terceiros, serão expressamente proibidos e serão nulos e inoperantes, exceto se previamente aprovado no Plano de Negócios da Companhia ou pelo Conselho de Administração, nos termos da alínea "o" do Artigo 15, acima; ficando estabelecido, entretanto, que será permitida, sem a necessidade de aprovação prévia do Conselho de Administração ou no Plano de Negócios, a concessão de garantia mediante fiança, aval, alienação fiduciária, penhor, hipoteca ou qualquer outro tipo de garantia real, fidejussória ou qualquer outro tipo, em operações, inclusive de crédito, empréstimo ou financiamento de qualquer modalidade, junto a pessoas físicas ou jurídicas integrantes ou não do sistema financeiro nacional, praticadas em benefício da própria Companhia e de suas sociedades Afiliadas.

ARTIGO 21 A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação de qualquer Diretor, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, devendo constar da convocação a data, horário e os assuntos que constarão da ordem do dia. As reuniões da Diretoria serão instaladas mediante o comparecimento da maioria de seus membros e as decisões tomadas em reuniões da Diretoria deverão ser aprovadas pela maioria dos votos dos membros presentes. As atas correspondentes serão lavradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

CAPÍTULO VIII - Conselho Fiscal

ARTIGO 22 A Companhia terá um Conselho Fiscal composto por 3 (três) membros e respectivos suplentes. O Conselho Fiscal não terá caráter permanente e será eleito e instalado pela Assembleia Geral em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO II

CAPÍTULO IX – Transferências de Ações

ARTIGO 23 Os acionistas não poderão transferir, vender, alienar, doar, permutar ou ceder, sob qualquer forma e/ou modalidade, total ou parcialmente, suas ações, exceto se observadas as disposições deste Capítulo IX, devendo ser consideradas nulas e ineficazes quaisquer transferências em desacordo com o disposto neste Estatuto Social.

19
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



ARTIGO 24 Nenhuma disposição deste Capítulo IX restringirá, nem impedirá qualquer transferência de parte ou da totalidade de ações (i) entre os acionistas; e/ou (ii) de um acionista para uma afiliada (as "Transferências Permitidas"), renunciando os acionistas, neste ato, em qualquer das hipóteses acima, ao exercício do Direito de Primeira Oferta, Direito de Preferência, Direito de Tag-Along e outros direitos relacionados à transferência de ações abaixo previstos, de forma a permitir a referida transferência.

PARÁGRAFO ÚNICO Para fins deste Estatuto Social, "Afiliada" significa, com relação a qualquer pessoa física ou jurídica, qualquer sociedade que seja, direta ou indiretamente, Controlada, que Controle ou que esteja sob Controle comum com esta pessoa, e qualquer pessoa, física ou jurídica, que seja acionista, membro, sócio, empregado ou administrador de referida pessoa, bem como seus cônjuges e demais pessoas relacionadas, por afinidade ou consanguinidade, até o terceiro grau, bem como qualquer sociedade sob controle de qualquer dessas pessoas; e "Controle" significa: (i) a titularidade, direta ou indireta, de mais de 50% (cinquenta por cento) do total de ações, quotas ou cotas com direito a voto de emissão de uma pessoa; ou (ii) o poder de administrar, regular a administração ou a tomada de decisões da outra Pessoa, isoladamente ou em conjunto com outras pessoas vinculadas a acordo de acionistas ou acordo de voto similar. Esta definição aplica-se também para seus termos correlatos como "Controlar", "Controlador" ou "sob Controle comum".

ARTIGO 25 No caso de transferência de ações para uma Afiliada, o acionista cedente deverá, antes da transferência das ações, (i) se comprometer por escrito a fazer com que sejam mantidas todas as relações jurídicas que qualifiquem a Afiliada cessionária como uma Afiliada do acionista cedente, incluindo a obrigação de se manter como controlador e titular de, no mínimo, 99% (noventa e nove por cento) das ações ou quotas da Afiliada cessionária, sob pena de, não o fazendo, obrigar-se a fazer com que as ações transferidas sejam retornadas à sua titularidade; e (iii) garantir solidariamente todas as obrigações da Afiliada cessionária relacionadas às ações.

ARTIGO 26 Os Acionistas desde já concordam que as ações não poderão ser, a qualquer tempo, direta ou indiretamente (seja através da transferência de uma Afiliada ou de qualquer outra forma), transferidas para qualquer pessoa que conduza ou participe de qualquer atividade que, direta ou indiretamente, concorra com os Negócios, ou que tenha interesse financeiro, participação societária, ou que seja ou venha a ser diretor, conselheiro, consultor ou prestador de serviços de

20
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, concorra com os Negócios, bem como para qualquer Parte Relacionada de sócio, acionista, diretor, conselheiro, consultor ou prestador de serviços de qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, concorra com os Negócios, conforme definições constantes do Artigo 12, Parágrafo 7º deste Estatuto Social.

ARTIGO 27 Os acionistas, neste ato, reconhecem e concordam que, exceto pelas Transferências Permitidas, ou se de outra forma permitido pela totalidade dos demais acionistas, qualquer transferência de ações por um acionista deverá compreender a totalidade, e não menos do que a totalidade, das ações por ele detidas na Companhia, sob pena de ser considerada nula e ineficaz.

ARTIGO 28 Observado o disposto no Artigo 26 acima, na hipótese de um acionista ("Acionista Ofertante") desejar transferir a totalidade, e não menos do que a totalidade das suas ações a um terceiro, este deverá conceder direito de primeira oferta ("Direito de Primeira Oferta") aos demais acionistas ("Acionistas Ofertados"), por meio de notificação por escrito ("Notificação de Primeira Oferta"), informando que pretende transferir as suas ações ("Ações da Primeira Oferta"). O Acionista Ofertante terá a obrigação de indicar, na Notificação de Primeira Oferta, as condições e prazos propostos para o pagamento do preço das Ações da Primeira Oferta, devendo o preço das Ações da Primeira Oferta ser determinado nos termos do Parágrafo 1º abaixo ("Preço das Ações da Primeira Oferta").

PARÁGRAFO 1º O Preço das Ações da Primeira Oferta será determinado levando-se em consideração o valor justo de mercado da Companhia avaliado por uma dentre as quatro maiores empresas de auditoria independente atuando no Brasil (KPMG Auditores Independentes, Deloitte Touche & Tohmatsu Auditores, EY Brasil ou PricewaterhouseCoopers Brasil), escolhida em conjunto pelos acionistas, a qual deverá concluir a avaliação de tal valor no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de entrega dos documentos necessários para que a avaliação seja feita. Caso qualquer dos acionistas não concorde com o resultado apresentado pela empresa de auditoria independente, tal acionista deverá contratar, às suas expensas, outra empresa de auditoria dentre as quatro maiores empresas de auditoria independente (KPMG Auditores Independentes, Deloitte Touche & Tohmatsu Auditores, EY Brasil ou PricewaterhouseCoopers Brasil) para que realize nova avaliação do valor justo de mercado da Companhia, a qual deverá concluir a avaliação de tal valor no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de entrega dos documentos necessários para

21
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



que a avaliação seja feita. Caso haja divergência de até 10% (dez por cento) entre os cálculos das empresas de auditoria contratadas, o valor justo de mercado da Companhia será definido como a média entre os dois cálculos. Caso haja divergência superior a 10% (dez por cento) entre os cálculos, deverá ser feita uma nova avaliação por uma dentre as empresas de auditoria independente atuando no Brasil, conforme acima mencionadas e que não tenha sido contratada para as avaliações anteriores, a qual deverá concluir a avaliação no prazo de 30 (trinta) dias. Neste caso, o valor justo de mercado da Companhia, final e vinculante para os acionistas, será definido como a média entre os três cálculos. Os custos da primeira avaliação e da terceira avaliação serão pagos pela Companhia. O Preço das Ações da Primeira Oferta será calculado aplicando-se o percentual que as Ações da Primeira Oferta representam do total das ações da Companhia sobre o valor justo de mercado da Companhia que tenha se tornado final e vinculante.

PARÁGRAFO 2º

Na hipótese de os Acionistas Ofertados desejarem adquirir as Ações da Primeira Oferta, os Acionistas Ofertados deverão notificar o Acionista Ofertante, por escrito, em até 90 (noventa) dias a contar da data de recebimento da Notificação de Primeira Oferta ("Período de Exercício do Direito de Primeira Oferta"), indicando sua intenção de exercer o Direito de Primeira Oferta e adquirir a totalidade (e não menos que a totalidade) das Ações da Primeira Oferta, na proporção das suas respectivas participações no capital social da Companhia, pelo Preço das Ações da Primeira Oferta, a ser pago em conformidade com as condições e prazos constantes da Notificação de Primeira Oferta ("Notificação de Exercício do Direito de Primeira Oferta"), obrigando-se o Acionista Ofertante a vendê-las, tudo conforme os termos e condições deste Artigo. Durante o Período de Exercício do Direito de Primeira Oferta, o Acionista Ofertante deverá abster-se de qualquer negociação das Ações da Primeira Oferta com terceiros.

PARÁGRAFO 3º

Na hipótese de exercício do Direito de Primeira Oferta pelos Acionistas Ofertados, nos termos deste Artigo, a transferência da totalidade das Ações da Primeira Oferta deverá ser concluída no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que o valor justo de mercado da Companhia e o Preço das Ações da Primeira Oferta tenham se tornado finais e vinculantes.

22
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



PARÁGRAFO 4º

O Direito de Primeira Oferta deverá abranger todas, e não menos que todas as Ações da Primeira Oferta, inclusive eventuais Ações da Primeira Oferta remanescentes em virtude de eventual renúncia ao Direito de Primeira Oferta por qualquer dos Acionistas Ofertados ("Sobras"). Caso haja Sobras, o Acionista Ofertante deverá notificar, dentro de 5 (cinco) dias, os outros Acionistas Ofertados que tenham exercido seus respectivos Direitos de Primeira Oferta pelas Ações da Primeira Oferta, os quais deverão manifestar, dentro de 30 (trinta) dias, o seu interesse em adquirir tais Sobras, na proporção de suas Ações detidas na Companhia. Caso qualquer dos Acionistas Ofertados que já tenham exercido o Direito de Primeira Oferta com relação às Ações da Primeira Oferta não tenha interesse em adquirir a sua parte proporcional das Sobras, poderão elas ser adquiridas pelos Acionistas Ofertados que optaram por exercer o Direito de Primeira Oferta em relação às Sobras, sendo que a comunicação a respeito da existência de Sobras e de eventual interesse na aquisição de tais Sobras deverá observar o mesmo procedimento de notificação descrito neste Parágrafo.

PARÁGRAFO 5º

Caso os Acionistas Ofertados (i) não enviem a Notificação de Exercício do Direito de Primeira Oferta dentro do Período de Exercício do Direito de Primeira Oferta, ou (ii) não concluem tempestivamente o procedimento para a aquisição de todas, e não menos do que todas as Ações da Primeira Oferta, ou (iii) enviem a Notificação de Exercício do Direito de Primeira Oferta informando que não pretendem adquirir as Ações da Primeira Oferta a que tem direito, ou (iv) que desejarem adquirir as Ações da Primeira Oferta não aceitem adquirir a totalidade das Ações da Primeira Oferta do Acionista Ofertado desistente ou as Sobras, poderá o Acionista Ofertante transferir as Ações da Primeira Oferta a qualquer terceiro, na proporção das hipóteses previstas neste Parágrafo, desde que observados os termos do Artigo 27 abaixo e desde que: **(a)** a transferência das Ações da Primeira Oferta para o terceiro interessado ocorra na sede da Companhia, no prazo de até 90 (noventa) dias do vencimento do Período de Exercício do Direito de Primeira Oferta (a menos que prazo maior seja necessário para a obtenção de qualquer aprovação de uma autoridade governamental, caso em que o prazo será aumentado pelo número de dias necessários para obter tais aprovações); **(b)** a transferência seja realizada

23
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



ao mesmo Preço da Ação e nas mesmas condições previstas na Notificação de Primeira Oferta; e (c) o terceiro adquira todas e não menos que todas as Ações da Primeira Oferta, subrogando-se em todos os direitos e obrigações a elas aplicáveis.

PARÁGRAFO 6º

Caso a venda das Ações da Primeira Oferta não seja realizada nos termos e prazos previstos no Parágrafo 5º acima e o Acionista Ofertante ainda tenha a intenção de vender suas Ações, o procedimento previsto neste Artigo deverá ser reiniciado.

ARTIGO 29

Observado o disposto no Artigo 26 acima, caso o Acionista Ofertante receba qualquer proposta de um terceiro interessado relacionada à transferência da totalidade, e não menos do que a totalidade das suas Ações ("Ações Ofertadas"), o Acionista Ofertante deverá primeiramente oferecer as Ações aos demais acionistas. Tal oferta deverá ser feita mediante notificação por escrito sobre tal intenção para os Acionistas Ofertados e para a Companhia ("Notificação de Oferta") e tais Acionistas Ofertados terão o direito de preferência na aquisição de todas, e não menos do que todas, as Ações Ofertadas, ao mesmo Preço da Ação e nas mesmas Condições da Oferta, conforme abaixo definidos ("Direito de Preferência").

PARÁGRAFO 1º

A Notificação de Oferta deverá especificar obrigatoriamente: (a) as Ações Ofertadas; (b) o preço proposto pelas Ações Ofertadas ("Preço da Ação"); (c) o prazo e as condições de pagamento; (d) a cópia da proposta do terceiro, juntamente com a descrição da sua estrutura societária e informação sobre seu controlador final, em caso de pessoa jurídica, fundo de investimento ou outra modalidade societária; e (e) todas as demais condições da oferta ("Condições da Oferta").

PARÁGRAFO 2º

Os Acionistas Ofertados que pretendam exercer seu Direito de Preferência deverão notificar o Acionista Ofertante no prazo de 90 (noventa) dias contados da data do recebimento da Notificação de Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), informando acerca de sua decisão de comprar ou não as Ações Ofertadas ("Notificação de Resposta dos Acionistas Ofertados").

PARÁGRAFO 3º

O Direito de Preferência deverá abranger todas, e não menos que todas as Ações Ofertadas, inclusive eventuais Sobras de Ações Ofertadas remanescentes em virtude de renúncia ao ou não exercício do Direito de





Preferência por qualquer dos Acionistas Ofertados. Caso haja Sobras, o Acionista Ofertante deverá notificar, dentro de 5 (cinco) dias, os outros Acionistas Ofertados que tenham exercido seus respectivos Direitos de Preferência pelas Ações Ofertadas, os quais deverão manifestar, dentro de 30 (trinta) dias, o seu interesse em adquirir tais Sobras, na proporção de suas participações no capital social da Companhia. Caso qualquer dos Acionistas Ofertados que já tenham exercido o Direito de Preferência com relação às Ações Ofertadas não tenha interesse em adquirir a sua parte proporcional das Sobras, poderão elas ser adquiridas pelos Acionistas Ofertados que optaram por exercer o Direito de Preferência em relação às Sobras, sendo que a comunicação a respeito da existência de Sobras e de eventual interesse na aquisição de tais Sobras deverá observar o mesmo procedimento de notificação descrito neste Parágrafo.

PARÁGRAFO 4º

Caso os Acionistas Ofertados exerçam validamente seu Direito de Preferência em relação a todas as Ações Ofertadas (e não menos do que todas), a transferência das Ações Ofertadas será concluída de acordo com os termos da Notificação de Oferta no prazo de 90 (noventa) dias contado do final do Período de Exercício do Direito de Preferência.

PARÁGRAFO 5º

Fica acordado que o não cumprimento tempestivo do exercício de seu Direito de Preferência pelo Acionista Ofertado, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, será considerado renúncia do exercício do Direito de Preferência.

PARÁGRAFO 6º

Caso os Acionistas Ofertados não exerçam o Direito de Preferência em relação a todas, e não menos do que todas, as Ações Ofertadas, então o Acionista Ofertante terá o direito de transferir todas as Ações Ofertadas para o terceiro interessado, ficando estabelecido que: **(a)** a transferência para o terceiro interessado será concluída no prazo máximo de 90 (noventa) dias do vencimento do Período de Exercício do Direito de Preferência pelos Acionistas Ofertados (a menos que prazo maior seja necessário para a obtenção de qualquer aprovação de uma autoridade governamental, caso em que o prazo será aumentado pelo número de dias necessários para obter tais aprovações); **(b)** a transferência seja realizada ao mesmo Preço da Ação e nas mesmas Condições da Oferta determinadas na Notificação de Oferta; e **(c)** o terceiro adquira todas e não menos que





todas as Ações Ofertadas, subrogando-se em todos os direitos e obrigações a elas aplicáveis.

PARÁGRAFO 7º Caso a venda das Ações Ofertadas não seja realizada no prazo previsto acima e o Acionista Ofertante ainda tenha a intenção de vender suas ações, o procedimento previsto neste Artigo deverá ser reiniciado.

ARTIGO 30 Em quaisquer das hipóteses previstas nos Artigos 28 e 29 acima, caso os Acionistas Ofertados desejarem exercer os seus respectivos Direitos de Primeira Oferta e Direitos de Preferência, conforme o caso, se a oferta for igual a 100% (cem por cento) das ações de titularidade do Acionista Ofertante, os Acionistas Ofertados poderão optar e fazer com que a Companhia adquira as Ações de Primeira Oferta ou as Ações Ofertadas, às quais os Acionistas Ofertados teriam direito, conforme o caso, para manutenção em tesouraria, desde que observados os requisitos legais.

ARTIGO 31 Caso o(s) Acionista(s) Ofertante(s) detenha(m), individual ou conjuntamente, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) das ações da Companhia, dentro do prazo estabelecido para envio da Notificação de Exercício do Direito de Primeira Oferta ou da Notificação de Resposta dos Acionistas Ofertados, os Acionistas Ofertados poderão exercer o direito de exigir que todas, e não menos do que todas, as ações por eles detidas sejam transferidas em conjunto com as ações do(s) Acionista(s) Ofertante(s) ("Direito de Venda Conjunta"), na mesma operação e condições contidas na Notificação de Primeira Oferta, devendo ser incluídas na venda, além das Ações de Primeira Oferta ou Ações Ofertadas, as ações do Acionista Ofertado que houver exercido o Direito de Venda Conjunta ("Acionista Tag-Along"), de forma que o comprador em potencial fique obrigado a adquirir a totalidade das Ações Ofertadas e a totalidade das ações detidas pelo Acionista Tag-Along (coletivamente, as "Ações do Tag-Along"), observado o seguinte:

PARÁGRAFO 1º Caso o Acionista Tag-Along opte por exercer seu Direito de Venda Conjunta, tal direito deverá ser exercido, em até 90 (noventa) dias contados da data do recebimento da Notificação de Oferta ("Período de Exercício do Direito de Venda Conjunta"), por meio do envio de notificação por escrito ao Acionista Ofertante ("Notificação de Exercício de Venda Conjunta"), cuja notificação será considerada irrevogável e irretroatável a partir do seu recebimento pelo(s) Acionista(s) Ofertante(s).

PARÁGRAFO 2º O Acionista Tag-Along terá o direito de receber exatamente o mesmo valor pelas Ações do Tag-Along, e nas mesmas condições, oferecidas ao(s)

26
DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



Acionista(s) Ofertante(s); para tanto, o Acionista Tag-Along deverá outorgar, ao comprador em potencial, as mesmas declarações e garantias outorgadas pelo(s) Acionista(s) Ofertante(s) no contrato referente à transferência das Ações do Tag-Along.

PARÁGRAFO 3º

A falta de manifestação ou a manifestação intempestiva acerca do exercício do Direito de Venda Conjunta pelos Acionistas Ofertados será considerada como renúncia ao exercício do Direito de Venda Conjunta. Neste caso, o(s) Acionista(s) Ofertante(s) terá(ão) o direito de transferir todas as Ações Ofertadas para o terceiro interessado, ficando estabelecido que: (a) a transferência para o terceiro interessado será concluída no prazo máximo de 90 (noventa) dias do vencimento do Período de Exercício do Direito de Venda Conjunta (a menos que prazo maior seja necessário para a obtenção de qualquer aprovação de uma autoridade governamental, caso em que o prazo será aumentado pelo número de dias necessários para obter tais aprovações); (b) a transferência seja realizada ao mesmo Preço da Ação e nas mesmas Condições da Oferta determinadas na Notificação de Oferta; e (c) o terceiro adquira todas e não menos que todas as Ações Ofertadas, subrogando-se em todos os direitos e obrigações a elas aplicáveis.

PARÁGRAFO 4º

Caso a venda das Ações do Tag-Along não seja realizada no prazo previsto acima e o(s) Acionista(s) Ofertante(s) ainda tenha(m) a intenção de vender suas ações, o procedimento previsto neste Artigo deverá ser reiniciado.

ARTIGO 32

Fica estabelecido que os termos e condições da Oferta constantes da Notificação de Oferta não poderão sofrer alteração posterior sem que seja concedido aos Acionistas Ofertados novos Direito de Primeira Recusa, Direito de Preferência e Direito de Venda Conjunta.

CAPÍTULO X – EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E

Destinação de Lucros

ARTIGO 33

O exercício social encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

PARÁGRAFO 1º

O lucro líquido verificado em cada exercício social terá a seguinte destinação:

27

DOCS - 10813850v6 772900/1 GNA



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 26/02/2019

Arquivamento 42300048241 Protocolo 197085350 de 19/02/2019 NIRE 42300048241

Nome da empresa RTDR PARTICIPACOES S.A.

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 7242800658660

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/02/2019 por Henry Goy Petry Neto - Secretário-geral;

26/02/2019



- (a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até que esta atinja 20% do capital social;
- (b) pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, estipulado de acordo com o Artigo 202 da Lei das Sociedades Anônimas, para pagamento do dividendo mínimo obrigatório aos acionistas; e
- (c) o saldo terá a destinação deliberada pela Assembleia Geral.

PARÁGRAFO 2º

A Companhia poderá levantar balanços intermediários ou intercalares para fins contábeis ou para distribuição de lucros, conforme determinação dos acionistas.

CAPÍTULO XI - Liquidação da Companhia

ARTIGO 34

A Companhia dissolver-se-á nos casos previstos em lei. Em caso de liquidação da Companhia, os acionistas nomearão um liquidante a fim de que se proceda na conformidade das leis vigentes.

CAPÍTULO XII – Disposições Gerais

ARTIGO 35

Os casos omissos no presente Estatuto Social serão regidos pelas disposições da Lei das Sociedades Anônimas e legislação vigente aplicável.

***** 2º Tabelionato Santos *****

Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Presidente

Diego Schumacker Rosa
Diego Schumacker Rosa
Secretário

Andréa Moritz Moser
Andréa Moritz Moser
OAB/SC 7760

2º Tabelionato de Notas e Protestos - BALN. CAMBÓRIO - SC
Bel. Marilacim Miguel Barreto dos Santos
Rua 500, nº 211 - Centro - Fone: (47) 3267-6650

RECONHECIMENTO 017675
Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTENTICIDADE de:
(1) TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL,
(2) DIEGO SCHUMACKER ROSA
Balneário Camboriú, 26 de Junho de 2019.
Em test. de verdade
DANIELE BRUNO DA SILVA
Emelentes: R\$ 0,00 + Selos: R\$ 0,00 = Total: R\$ 0,00
Sele Digital de R\$ 0,00 - Sele: 2019-06-26 12:19:08 - OIBS: FJE21908-A24H

* QUALQUER EMENDA OU RAJADA SERÁ CONSIDERADA COMO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO DA TENTATIVA DE FRAUDE. VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE.



ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA

ÚNICA SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(Securizadora – Categoria S1)

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

São Paulo, 04 de maio de 2023.

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

Pelo presente instrumento particular:

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

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

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

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

- 1.1.** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

" <u>Afilia</u> das":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
" <u>Agente de Liquida</u> ção":	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
" <u>Agente Fiduciário</u> ":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
" <u>Aliena</u> ção Fiduciária de Imóvel":	Significa a alienação fiduciária sobre o Imóvel, abaixo qualificado, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída em até 180 dias, a partir da Data de Emissão.
" <u>Amortiza</u> ção":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2 do presente Termo de Securitização.
" <u>Amortiza</u> ção Extraordinária Obrigatória Parcial":	Significa a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.1 do presente Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> ":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ":	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma das Cláusulas 13.1 e seguintes deste Termo de Securitização.
" <u>BACEN</u> ":	O Banco Central do Brasil.
" <u>Banco Genial</u> ":	O BANCO GENIAL S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55.
" <u>Boletins de Subscri</u> ção":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas Atas de Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

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

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI:

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

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

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

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

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

Identificação dos CRI

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

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

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

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

Depósito para Distribuição e Negociação

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

Forma de Distribuição dos CRI

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

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

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

Destinação de Recursos

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

Escritura de Emissão de Debêntures.

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

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

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

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

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

Declarações

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

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

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

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

titularidade da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

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

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

Onde:

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

N: Número de taxas DI over utilizadas.

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

Spread: 3,5000;

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

Para fins de cálculo da Remuneração:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onde:

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

VN_b: Conforme definido anteriormente.

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

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA PARCIAL E VENCIMENTO ANTECIPADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.6. Vencimento Antecipado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

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

supra.

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

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

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

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

8.4. A Emissora neste ato declara que:

8.4.1. Com relação a si:

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

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

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

8.4.2. Quanto aos Créditos Imobiliários:

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

8.4.3. Quanto à Emissão:

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

Escritura de Emissão de Debêntures;

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

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

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

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

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

Debêntures, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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

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

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

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

- (i)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii)** acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pelo *Servicer*;
- (iii)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (iv)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (v)** promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (vi)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (vii)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix)** manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (x)** manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer

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

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

relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430, ou seja, B3;

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

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

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

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

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

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

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

11.4.3. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas, anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou ainda na impossibilidade de atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

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

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

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

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

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

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

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

aprovadas e suportadas pelos titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

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

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

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

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

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

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

exigidas na Resolução CVM nº 17/21.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

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

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

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

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

- a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;
- b)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou
- c)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

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

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

Securizadora sob os CRI, aos Titulares de CRI.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i)** todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as

despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, assinaturas, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 60/21, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos;

- (ii)** remuneração da Securitizadora no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;
- (iii)** Taxa de Administração devida à Emissora;
- (iv)** remuneração *flat* dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (v)** nos casos de renegociações estruturais dos documentos relacionados aos CRI que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (a) esforços de cobrança e execução de Garantias, (b) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (c) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (d) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (e) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (f) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado;
- (vi)** remuneração da Instituição Custodiante: (a) Registro e Implantação

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

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

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

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

- (xx)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xxi)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xxii)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia de Titulares de CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxiii)** remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontram abertas as Contas Empreendimentos;
- (xxiv)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houver, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- (xxv)** os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xxvi)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

- (xxvii)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;
 - (xxviii)** os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;
 - (xxix)** os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;
 - (xxx)** quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
 - (xxxi)** quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;
 - (xxxii)** quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
 - (xxxiii)** quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.
- 14.2.** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.
- 14.3.** Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:
- a)** eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e

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

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

14.4. Em razão do disposto na alínea "b" da Cláusula 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; **(c)** as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesseis por cento), para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

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

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

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

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

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

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

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer

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

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

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

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

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

(ii) *IOF*

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICIDADE

- 16.1.** Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.canalsecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM nº 60/21 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.
- 16.2.** Um vez recebidos o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, por meio do seu endereço eletrônico, os Titulares de CRI.
- 16.3.** Os editais de convocação de Assembleias de Titulares de CRI serão divulgados na forma acima. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação,

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCO

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

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

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

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

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

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

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

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

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

Investidores.

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

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

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

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

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

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

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

(vi) Efeitos de Pandemia.

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(x) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares de CRI.

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

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

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

(xii) Ações Judiciais.

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

(xiii) Manutenção do Registro de Companhia Aberta.

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

CRI.

(xiv) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(xv) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

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

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

(xxi) Riscos Financeiros.

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

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

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

(xxiii) Risco de Estrutura.

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

(xxiv) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

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

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

(xxvi) Baixa liquidez no mercado secundário.

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

(xxvii) Restrição à negociação.

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

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

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

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

(xxix) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

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

(xxx) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

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

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

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

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

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

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

Alguns dos Empreendimentos Destinação para os quais serão destinados os

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

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

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

(xxxiv) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA, AOS FIADORES E ÀS FIDUCIANTES

(xxxix) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(xliv) Risco de Insuficiência das Garantias.

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

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

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documento, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(xlvi) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos

CRI.

O pagamento aos titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

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

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

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

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

(i) Demais Riscos.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Securitizadora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

e-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Tel.: (11) 3045-8808

Para o Agente Fiduciário

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

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

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

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

Tel.: (21) 3514-0000

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

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

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

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

São Paulo, 04 de maio de 2023.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

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

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Nathalia Machado Loureiro
Assinado por: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CPF: 04802481793
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2023 | 20:28:18 BRT

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora

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

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batista
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA 09676647763
CPF: 090796647763
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2023 | 14:22:09 BRT

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Rafael Casemiro Pinto
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO:11290189780
CPF: 11290189780
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 05/05/2023 | 09:52:42 BRT

Nome: Rafael Casemiro Pinto
Cargo: Procurador

Testemunhas:

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

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

ANEXO I**Créditos Imobiliários
CCI**

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

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

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

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

ANEXO II

Cronograma de Pagamentos dos CRI

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

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

ANEXO III

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*, firmado em 04 de maio de 2023 ("Escritura de Emissão de CCI"), pelo qual foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), DECLARA, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão da CCI e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado em 04 de maio de 2023 entre a Emissora e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme cláusula décima do Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, que declara, ainda, que uma via do Termo de Securitização e uma via da Escritura de Emissão de CCI, lhe foi entregue para custódia em versão digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

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

São Paulo, 04 de maio de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: [●]

Cargo: [●]

Nome: [●]

Cargo: [●]

ANEXO IV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

ANEXO V

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

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

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

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

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

São Paulo, 04 de maio de 2023.

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

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:
CPF:



Nome:
Cargo:
CPF:

ANEXO VI
Declaração do Coordenador Líder

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

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

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

São Paulo, 04 de maio de 2023.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - CRONOGRAMA INDICATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

Anexo VIII

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

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

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

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

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

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

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

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

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

São Paulo, 04 de maio de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

CPF:



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIO DA ÚNICA SÉRIE DA 43ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.

Pelo presente instrumento particular de aditamento, as partes:

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

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17");

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 04 de maio de 2023, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização") por meio do qual a Emissora vinculou, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização), aos CRI objeto da referida emissão ("Emissão"), conforme as características descritas na Cláusula Quarta do Termo de Securitização;
- b) até a presente data, os CRI ainda não foram integralizados, de forma que não há Titulares de CRI objeto da Emissão, inexistindo, portanto, a necessidade de realização de Assembleia para aprovar eventuais alterações propostas; e
- c) as Partes desejam celebrar o presente Primeiro Aditamento, conforme definido abaixo, para alterar determinadas disposições do Termo de Securitização, conforme detalhadas na Cláusula 3 abaixo.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*" ("Primeiro Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.



CLÁUSULA I - REGISTRO

1.1. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, o Primeiro Aditamento será registrado na B3.

CLÁUSULA II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste Primeiro Aditamento, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA III – DAS ALTERAÇÕES

3.1. As Partes, por meio deste Primeiro Aditamento, acordam em (a) alterar os termos definidos "Oferta" e "Documentos da Operação", ambos presentes no quadro de definições constante da Cláusula 1.1; (b) alterar a Cláusula 3.6; (c) alterar a redação da Cláusula 5.1; e (d) alterar o item (vi)" da Cláusula 7.6.2; todas do Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

Item 1.1

<u>"Oferta":</u>	<i>A oferta pública sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.</i>
<u>"Documentos da Operação":</u>	<i>Os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) os boletins de subscrição das Debêntures; (ix) os Prospectos da Oferta; (x) a Lâmina da Oferta; (xi) Anúncio de Início da Oferta; (xii) Anúncio de Encerramento da Oferta; (xiii) o Aviso ao Mercado; e (xiv) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.</i>

"3.6 Os CRI da presente Emissão serão objeto do Rito de Registro Automático de Distribuição e poderão ser negociados pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme Cláusula 6.1 abaixo, sendo admitido ágio ou deságio, desde



que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160."

"5.1 *A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160."*

"7.6.2 (vi) *caso não seja obtido o "Habite-se" dos Empreendimentos Destinação, considerando os seguintes prazos: (a) para o "Hyde", até 31 de março de 2030; (b) para o "Santé", até 31 de dezembro de 2025; (c) "Tonino Lamborghini", até 30 de junho de 2027; (d) "L'atelier", até 31 de março de 2028; (e) "Solaia", até 28 de fevereiro de 2027; e (f) "Marena", até 30 de junho de 2029."*

3.2. Por fim, as Partes, por meio deste Primeiro Aditamento, resolvem ratificar as demais disposições presentes no Termo de Securitização. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não foram expressamente alterados por este Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA IV - DAS DECLARAÇÕES

4.1. A Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Termo de Securitização, que se aplicam ao Primeiro Aditamento como se aqui estivessem transcritas. Ainda, a Emissora declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

5.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Primeiro Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento,



comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

5.3. Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.4. A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 22.1 do Termo de Securitização, reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Primeiro Aditamento por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Primeiro Aditamento será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Primeiro Aditamento, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2 e no artigo 29, § 5º, da Lei 10.931. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como *Clicksign* e *DocuSign*, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste Primeiro Aditamento e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VI - DO FORO

6.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste Primeiro Aditamento.

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

São Paulo, 15 de maio de 2023.

(assinaturas nas próximas páginas)



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

DocuSigned by:
Nathalia Machado Loureiro
Assinado por: NATHALIA MACHADO LOUREIRO:10499346793
CPF: 10499346793
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 16/05/2023 | 17:05:12 BRT

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora

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

DocuSigned by:
Bianca Galvão Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 16/05/2023 | 20:33:15 BRT

Nome: Bianca Galvão Batistela
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Rafael Casemiro Pinto
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11290169780
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 16/05/2023 | 20:36:46 BRT

Nome: Rafael Casemiro Pinto
Cargo: Procurador

Testemunhas:

DocuSigned by:
Luiz Carlos Viana Girão Junior
Assinado por: LUIZ CARLOS VIANA GIRAÓ JUNIOR:11176815725
CPF: 11176815725
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 16/05/2023 | 20:30:58 BRT

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Junior
CPF: 111.768.157-25

DocuSigned by:
Amanda Regina Martins
Assinado por: AMANDA REGINA MARTINS
CPF: 43098763825
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 16/05/2023 | 17:02:08 BRT

Nome: Amanda Regina Martins
CPF: 430.987.638-25

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO
FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS
DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

celebrado entre

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

na qualidade de Emissora

e

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

na qualidade de subscritora das Debêntures ou Debenturista

e

DIEGO SCHUMACKER ROSA

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL

EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A.

na qualidade de Fiadores

datado de 04 de maio de 2023.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular:

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na Junta Comercial do estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE 4230004824-1, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Devedora”);

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

E na qualidade de fiadores,

DIEGO SCHUMACKER ROSA, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.862.846 SSP/SC, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 026.610.929-27, com endereço profissional na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9, CEP 88330-063 (“Diego”);

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 2862844-MTE/SC, inscrita no CPF/MF sob o nº 023.946.289-01, com endereço profissional na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9, CEP 88330-063 (“Tatiana”);

EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.530.375/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Embraed Edificações” e, em conjunto com Diego e Tatiana, “Fiadores” e, quando em conjunto com a Emissora e a Securitizedora, doravante denominados “Partes” e, cada um, quando isolada e indistintamente, “Parte”).

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Escritura de Emissão”), de acordo com os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS

- 1.1.** Autorizações. A emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da 10ª (décima) emissão da Emissora, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Emissão” e “Debêntures”), é realizada, e a presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada, com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 29 de março de 2023, devidamente registrada na JUCESC em 10 de abril de 2023, sob o nº 20230527990 e publicada no “O Estado de São Paulo”, em 14 de abril de 2023, na página B23; por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).
- 1.2.** Registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos na JUCESC e nos Cartórios de Títulos e Documentos. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão registrados na JUCESC, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.
 - 1.2.1.** Em função da garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, esta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão registrados nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes.
- 1.3.** Inexigibilidade de Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”). A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem (a) a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou (b) qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.
- 1.4.** Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em

qualquer mercado organizado.

- 1.5. Operação Estruturada.** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no Anexo I a este instrumento ("Boletim de Subscrição"). Após a assinatura do Boletim de Subscrição, a Securitizadora realizará (a) a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("CCI"), que representará a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), haja vista a Destinação dos Recursos das Debêntures, conforme definida abaixo, por meio da celebração do respectivo "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"); e (b) na qualidade de companhia securitizadora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Única Série de sua 43ª Emissão ("CRI"), de acordo com o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Devidos pela RTDR Participações S.A.*" ("Termo de Securitização") a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, abaixo definido, tendo como lastro os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Na operação de Emissão dos CRI, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atuará como agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"), a serem colocados junto a investidores qualificados, conforme caracterizados no artigos 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Qualificados", sendo estes aqueles que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI e, em conjunto com os adquirentes de CRI no mercado secundário, os "Titulares dos CRI"), mediante oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), conforme "*Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Única Série da 43ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Devidos pela RTDR Participações S.A.*", celebrado entre a Emissora, a Securitizadora e a Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço Praia de

Botafogo, nº 228, sala 913 - parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de coordenador líder ("Contrato de Distribuição", "Operação", e "Coordenador Líder", respectivamente).

1.5.1. Observado o disposto na Cláusula 1.5 acima, os seguintes documentos integram a Operação: (i) a presente Escritura de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido); (iii) a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido); (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada Investidor Profissional; (viii) o Boletim de Subscrição; e (ix) o Prospecto da Oferta; (x) a Lâmina da Oferta; (xi) anúncio de início da Oferta; (xii) anúncio de encerramento da Oferta; e (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados (em conjunto, "Documentos da Operação").

1.5.2. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 1.5 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez celebrada a presente Escritura de Emissão e assinado o Boletim de Subscrição, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, todos os recursos devidos à Securitizadora estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados pelos Investidores Qualificados e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

1.5.3. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da assinatura do Boletim de Subscrição, devendo encaminhar cópia da folha do livro à Debenturista.

1.6. Aditamento. Qualquer alteração deste instrumento após a primeira integralização dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, sendo certo, todavia, que o presente instrumento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Titulares dos CRI: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou da Debenturista ou de outros prestadores

de serviços da Emissão, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou (iv) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

- 1.7.** Todas as obrigações mencionadas nesta Cláusula Primeira deverão ser comprovadas pela Emissora e pelos Fiadores à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo cumprimento.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- 2.1.** Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto social a exploração das atividades de (a) incorporação de empreendimentos imobiliários; (b) construção de edifícios; (c) administração, locação, compra e venda de imóveis próprios; (d) prestação de serviços de construção civil e de administração, corretagem e assessoria na compra e venda, locação e avaliação de bens imóveis de terceiros; (e) fabricação de esquadrias de madeira e de peças de madeira para instalações industriais e comerciais (marcenaria); (f) fabricação de esquadrias de metal (serralheria); (g) aparelhamento de placas e execução de trabalhos de mármore, granito, ardósia e outras pedras (marmoraria); (h) design de interiores; (i) desenvolvimento de projetos e decoração de interiores; (j) plantão de vendas; e (k) a participação em outras sociedades, afins ou não, como sócia ou acionista.
- 2.2.** Emissão e Série. Esta Escritura de Emissão de Debêntures representa a 10ª (décima) emissão de debêntures da Emissora, a qual será realizada em série única.
- 2.3.** Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), em série única.
- 2.4.** Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

CLAUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

- 3.1.** As Debêntures terão as seguintes características:

(i) Valor Nominal Unitário. R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal

Unitário”).

- (ii)** Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais desta Escritura de Emissão de Debêntures, a data de emissão das Debêntures será 04 de maio de 2023 (“Data de Emissão”).
- (iii)** Prazo das Debêntures. 1840 (mil oitocentos e quarenta) dias contados da Data de Emissão.
- (iv)** Data de Vencimento. As Debêntures terão vencimento em 17 de maio de 2028, conforme cronograma previsto no Anexo II ao presente, ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures, abaixo definidos (“Data de Vencimento”).
- (v)** Conversibilidade. As Debêntures da presente Emissão serão simples, não conversíveis em ações da Emissora.
- (vi)** Colocação e Subscrição. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores. A subscrição das Debêntures deverá ocorrer mediante assinatura, pela Debenturista, do Boletim de Subscrição.
- (vii)** Integralização. As Debêntures serão integralizadas em até 1 (um) Dia Útil após a respectiva data de integralização dos CRI, e quando verificado o cumprimento das Condições Precedentes para Integralização das Debêntures (abaixo definidas) e das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição) (“Data da Integralização”), à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário. As Debêntures que não forem integralizadas até o encerramento da Oferta serão canceladas pela Emissora, independentemente de decisão dos Titulares dos CRI, devendo esta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, ser aditados no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do encerramento da Oferta, de forma a refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitidas no âmbito da Emissão. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio.

- (viii)** Comprovação de Titularidade das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das debêntures no Livro de Registro de Debêntures. O Livro de Registro de Debêntures e o Livro de Registro de Transferência de Debêntures serão custodiados, até o resgate integral das Debêntures, pela Emissora, cabendo a essa a realização de todos os lançamentos e averbações devidos.
- (ix)** Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional.
- (x)** Forma. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures da Emissora.
- (xi)** Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.
- (xii)** Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa correspondente a 3,50% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos durante o período de vigência das Debêntures. A Remuneração será calculada conforme previsto na Cláusula 4.1 abaixo.
- (xiii)** Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, conforme cronograma previsto no Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Pagamento da Remuneração").
- (xiv)** Periodicidade de Pagamento da Amortização. A amortização do Valor

Nominal Unitário será realizada semestralmente, observada carência de 24 meses de forma que o primeiro pagamento será realizado em 18 de junho de 2025, conforme cronograma previsto no Anexo II a este presente instrumento ("Amortização" e "Data de Pagamento da Amortização", respectivamente).

- (xv)** Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Emissora e Debenturista, até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
- (xvi)** Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento de qualquer dos valores previstos nesta Escritura de Emissão, sobre os valores devidos e não pagos, incidirão: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ("Encargos Moratórios").
- (xvii)** Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures, exceto no caso de aprovação dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 1.6 acima.
- (xviii)** Local de Pagamento. As parcelas do Valor Nominal e da Remuneração serão pagas pela Emissora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRI, a saber, conta corrente nº 43980, agência 3100, mantida em nome da Securitizadora junto ao Itaú Unibanco S.A. ("Conta do Patrimônio Separado").
- (xix)** Imunidade Tributária. Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, esta deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

(xx) Vedação à Negociação. As Debêntures não poderão ser negociadas em qualquer mercado regulamentado ou sob qualquer forma cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

3.1.1. A Emissora, quando da integralização das Debêntures, deverá apresentar à Debenturista, dentro de 2 (dois) Dias Úteis contados da Data da Integralização das Debêntures, cópia do Livro de Registro de Debêntures contendo todas as informações sobre as Debêntures integralizadas pela Debenturista, incluindo data e valor da integralização, nome da Debenturista, número de Debêntures de titularidade da Debenturista e endereço da Debenturista.

3.2. A Debenturista integralizará as 100.000 (cem mil) Debêntures em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data da verificação, pelo Coordenador Líder e pela Debenturista, do cumprimento cumulativo e integral da totalidade das seguintes condições ("Condições Precedentes para Integralização das Debêntures"):

- (i)** apresentação dos documentos que evidenciem as comprovações de cumprimento das obrigações previstas na Cláusula Primeira, na forma da Cláusula 1.7. desta Escritura de Emissão;
- (ii)** apresentação de cópia digitalizada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora com inscrição da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista;
- (iii)** celebração de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal, e recebimento, pela Debenturista e pelo Coordenador Líder, de 1 (uma) via original de todos os documentos da Operação;
- (iv)** apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das localidades das sedes das respectivas partes;
- (v)** apresentação dos documentos que evidenciem o registro, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel;

- (vi) não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emissora e/ou pelos Fiadores no âmbito dos documentos da Operação;
- (vii) não ocorrência de eventos de vencimento antecipado estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (viii) conclusão do levantamento de informações e do processo de *due diligence* jurídica, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Debenturista, do Coordenador Líder, da Debenturista e do assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado em operações desta natureza;
- (ix) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pelo Coordenador Líder e pela Debenturista, da redação final da opinião legal referente aos Documentos da Operação e auditoria jurídica realizada sem ressalvas, que deverá ser emitida pelo assessor legal;
- (x) cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição dos CRI;
- (xi) emissão, subscrição e integralização dos CRI;
- (xii) apresentação, pela Emissora, na data de cumprimento da última Condição Precedente para Integralização das Debêntures, de declaração atestando que todas as afirmações feitas pela Emissora constantes dos documentos da Operação são verdadeiras, corretas, suficientes e consistentes;
- (xiii) inoccorrência de qualquer fato relevante ou extraordinário de ordem política, social ou econômica, tanto no plano nacional quanto internacional, que possa comprometer a consecução da Operação.

3.2.1. As Condições Precedentes para Integralização das Debêntures deverão ser cumpridas pela Emissora no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da Data de Emissão, prorrogáveis por igual período caso sejam apresentadas exigências pelos cartórios e juntas competentes pelos registros dos Documentos da Operação. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes para Integralização das Debêntures no prazo aqui estabelecido, os negócios jurídicos avençados na presente Escritura de Emissão de Debêntures restarão automaticamente resolvidos, nos termos do artigo 127 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), não produzindo quaisquer efeitos entre as

Partes.

- 3.2.2.** Nesta hipótese, a Emissora deverá reembolsar a Debenturista e/ou o Coordenador Líder por todas as eventuais despesas ordinárias incorridas pela Debenturista e/ou pelo Coordenador Líder, desde que estas sejam devidamente comprovadas.
- 3.2.3.** O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, dilatar o prazo para cumprimento das Condições Precedentes para Integralização das Debêntures.
- 3.3.** Observado o disposto na Cláusula 3.2 acima, quando verificado pela Debenturista o cumprimento integral das Condições Precedentes para Integralização das Debêntures, a Debenturista realizará a integralização das Debêntures, conforme integralização dos CRI, sendo que os recursos referentes à integralização destas Debêntures observará a seguinte cascata de pagamentos: (i) em primeiro lugar, será retido o valor para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) na Conta do Patrimônio Separado, equivalente à Reserva Mínima do Fundo de Despesas; (ii) em segundo lugar, será retido o valor para a constituição do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido) na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) por último, serão pagas as demais despesas e custos inerentes à Operação, no valor de até R\$ 3.118.013,00 (três milhões, cento e dezoito mil e treze reais), cujos pagamentos serão realizados pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, aos prestadores de serviços, nos valores e condições desde já aprovados pela Emissora conforme descritos nos Anexos V e VI a este instrumento ("Custos da Emissão").
- 3.3.1.** Os valores remanescentes da integralização das Debêntures após os descontos mencionados na Cláusula 3.3 acima, deverão ser liberados para a Emissora na conta de sua titularidade mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), agência nº 1412, conta corrente nº 57.149-7 ("Conta de Livre Movimentação").
- 3.3.2.** Para evitar dúvidas, a integralização das Debêntures não se confunde com a integralização dos CRI. Enquanto não cumpridas as Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), os valores decorrentes da subscrição dos CRI ficarão alocados na Conta do Patrimônio Separado e deverão ser investidos pela Debenturista em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., bem como em Certificados de Depósito Bancário - CDB, e somente após serão utilizados para

integralização das Debêntures. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais aplicações integrarão o patrimônio separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não será responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade, bem como não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras (“Investimentos Permitidos”).

CLÁUSULA QUARTA - REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

- 4.1.** Remuneração das Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa correspondente a 3,50% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”), desde a Data da Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. A Remuneração será calculada pela seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

Onde:

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

n : Número de taxas DI over utilizadas.

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

Spread: 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos);

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

Para fins de cálculo da Remuneração:

(a) a "Taxa DI" deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(b) o fator resultante da expressão é considerado com 16

(dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(c) efetua-se o produtório dos fatores diários , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(e) o fator resultante da expressão: (Fator DI × Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(f) Para a aplicação de " DI_k " será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);

(g) Excepcionalmente, no primeiro pagamento da Remuneração deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) dia útil que antecede a Data da Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo deste prêmio deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à Data da Integralização dos CRI;

(h) para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures o termo "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento da Remuneração, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures; e

(i) para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures o termo "data da Integralização dos CRI" significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI.

4.1.1. Indisponibilidade da Taxa DI. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI conhecida até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras por parte da Emissora à Debenturista, quando da divulgação

posterior da Taxa DI.

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

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

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

4.2. Amortização das Debêntures. Observadas as possibilidades de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, considerando carência de 24 (vinte e quatro) meses, conforme previsto no Anexo II a este instrumento.

- 4.2.1.** O cálculo do valor de cada parcela da amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNb \times TAI$$

Onde:

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

VNb: Conforme definido anteriormente.

TAi: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - TAI" das Debêntures, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo II desta Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA QUINTA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES

- 5.1.** Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos captados por meio da Emissão serão utilizados pela Emissora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades do seu grupo econômico, para construção e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários denominados "Tonino Lamborghini", "Solaia", "Santé", "L'atelier", "Marena" e "Hyde", conforme descritos no Anexo VIII ("Empreendimentos Destinação"), observada a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Destinação e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto na Cláusula 5.1.3 abaixo ("Destinação dos Recursos").

5.1.1. A Emissora declara que parte dos Empreendimentos Destinação receberam recursos oriundos de outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emissora, conforme descrito no Anexo VIII.

5.1.2. A Emissora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados por meio da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, devidos todo dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre civil, ou seja, dezembro e junho, a partir da Data de Emissão, na forma do Anexo III a este instrumento ("Relatórios de Destinação").

Imobiliária”), acompanhados dos respectivos Documentos Comprobatórios (abaixo definido), sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em 31 de julho de 2023, referente ao primeiro semestre civil findo em 30 de junho de 2023, o segundo em 31 de janeiro de 2024, referente ao segundo semestre civil findo em 31 de dezembro de 2023, e assim sucessivamente.

5.1.3. A Emissora estima, nesta data, que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII desta Escritura de Emissão (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado desta Escritura de Emissão e nem dos CRI, desde que a Emissora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

5.1.4. A Emissora poderá a qualquer tempo, até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a serem destinados a cada um dos imóveis vinculados aos Empreendimentos Destinação, indicados no Anexo VIII desta Escritura de Emissão de Debêntures, independente da anuência prévia da Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI.

5.1.5. A alteração dos percentuais destinados a cada Empreendimento Destinação indicado no Anexo VIII, a ocorrer entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, deverá ser informado à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, e refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

5.1.6. A Emissora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com

cópia à Securitizadora, da destinação de recursos descrita nas cláusulas acima, na periodicidade indicada na Cláusula 5.1.2 acima, mediante apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária, juntamente com cronograma físico-financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 5.1, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Emissora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros ("Documentos Comprobatórios"). A Emissora apresentará para a Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia das notas fiscais e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, sempre que tal exigência decorrer da necessidade de prestação de contas perante autarquias, dentre elas a CVM, órgão fiscal, auditoria independente e demais órgãos governamentais.

5.1.7. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI e/ou até a comprovação total dos recursos obtidos o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Destinação, a partir dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos da Cláusula 5.1.6. acima, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado, as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos da Emissão perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Debenturista, dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras.

5.1.8. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Emissora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios, ficando o

Agente Fiduciário dos CRI desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 5.1.6 acima.

- 5.1.8.1.** Na hipótese de a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Emissora deverá comprovar a destinação dos recursos sempre que solicitada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) dias do recebimento de notificação neste sentido, ou em prazo inferior, caso assim previsto em eventual ofício encaminhado por órgão regulador, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Emissora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de tal questionamento.
- 5.1.8.2.** As obrigações da Emissora quanto a Destinação dos Recursos, envio das informações e pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, ainda que ocorra a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.
- 5.1.8.3.** Até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo VIII, desde que aprovado em assembleia geral por Titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização.
- 5.1.8.4.** Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
- 5.1.8.5.** A Emissora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios das

sociedades que receberão os recursos decorrentes desta Escritura de Emissão, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Emissora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Empreendimento Imobiliário.

CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS

- 6.1.** Garantia Real. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento **(i)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), acrescido da Remuneração, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais, legais, judiciais e extrajudiciais previstos e relacionados às Debêntures e à excussão das Garantias, bem como **(ii)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Emissora e dos Fiaidores nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com a cessão fiduciária de recebíveis titulados pela Devedora e pela Embraed Edificações, assim como pela **EMBRAED LEGACY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.291.848/0001-07 ("Embraed Legacy"); **EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.715.944/0001-39 ("Embraed One"); **EMBRAED MARINGÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.058/0001-45 ("Embraed Maringá"); **EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-I, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.728.078/0001-31 ("Embraed 64"); **EMBRAED FORTUNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado

de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09-Q, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.482.647/0001-04 ("Embraed Fortune"); **EMBRAED SANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.292.072/0001-31 ("Embraed Sante" e em conjunto com a Embraed Legacy, Embraed One, Embraed Maringá, Embraed 64, Embraed Fortune, simplesmente "Cedentes"), originados por contratos de compra e venda de unidades autônomas dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Cedentes conforme identificados no Anexo I ("Empreendimentos Imobiliários") do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido) celebrados entre as Cedentes e respectivos adquirentes ("Recebíveis"), mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" respectivamente), instrumento, do qual, constarão as características essenciais para a identificação dos referidos recebíveis.

6.1.1. Os contratos de compra e venda objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis serão classificados como Contratos Performados ou Contratos Não Performados, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo estes assim considerados quando seu objeto tratar de (a) imóvel já entregue, cuja lavratura da escritura definitiva de compra e venda será realizada quando da quitação integral dos valores estipulados nos respectivos Instrumentos de Compra e Venda, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Contratos Performados"); ou de (b) imóvel ainda não entregue, cuja lavratura da escritura definitiva de compra e venda será ainda realizada (i) quando da obtenção do auto de conclusão de obra, acompanhada da individualização da matrícula do respectivo imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, oportunidade em que, quando da transferência da propriedade do imóvel para seu comprador, referido imóvel será objeto de alienação fiduciária em favor da respectiva fiduciante com a qual o instrumento de compra e venda foi celebrado, ou (ii) quando da quitação integral dos valores estipulados nos respectivos instrumentos de compra e venda, conforme o caso ("Contratos Não Performados").

6.1.2. Conforme estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, os recursos provenientes dos Recebíveis cedidos pelas Fiduciantes passarão a ser depositados diretamente, pelos

respectivos adquirentes nas contas abaixo indicadas, de titularidade da Debenturista, mantidas no Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Contas Empreendimentos"):

Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Agência	Conta Corrente
Aurora	Embraed One	3100	43554-8
L'Atelier	Embraed Fortune	3100	44006-8
Marena	Embraed Legacy	3100	43556-3
Sante	Embraed Sante	3100	43532-4
Solaia	Embraed Maringá	3100	43548-0
Tonino Lamborghini	Embraed 64	3100	43981-3

- 6.1.3.** Em cada Data de Verificação (conforme abaixo definido), até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a Companhia obriga-se a assegurar que a soma dos Recebíveis devidos no mês anterior a cada Data de Verificação seja equivalente ao valor presente da remuneração do respectivo instrumento de compra e venda, acrescido do caixa do respectivo mês oriundo dos Recebíveis já liquidados nas Contas Empreendimento, dividido pelo saldo devedor da Operação em, no mínimo, 60% (sessenta por cento), excluindo-se do cálculo os Recebíveis que estejam inadimplentes por um período superior a 90 (noventa) dias ("Razão Mínima de Garantia").
- 6.1.4.** O *Servicer* verificará, mensalmente, o cumprimento da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ("Data de Verificação"), sendo a primeira verificação realizada em 30 (trinta) Dias Corridos após a Data da Integralização.
- 6.1.5.** O Saldo Devedor dos CRI imediatamente anteriores à respectiva Data de Verificação deverá ser informado pela Securitizadora ao *Servicer* com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil da Data de Verificação para que o *Servicer* possa realizar o cálculo da Razão Mínima de Garantia Recebíveis.
- 6.1.6.** Caso, em qualquer Data de Verificação, seja constatada a não observância da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, a Emissora obriga-se a proceder ao reforço da Cessão Fiduciária de Recebíveis ou à substituição dos Recebíveis, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Diante da ausência de reforço por parte da Emissora, resta incorrida a hipótese de Amortização Extraordinária

Obrigatória Parcial para reenquadramento, conforme Cláusula 910.1.

6.1.7. A Emissora deverá encaminhar à Debenturista mensalmente, até a Data de Verificação, a relação dos Empreendimentos Imobiliários e das respectivas unidades com valor atualizado dos contratos conforme tabela vigente ao mês.

6.2. Garantia Real Adicional: Adicionalmente à Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia ao fiel cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, as Debêntures contarão com (i) a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 12.076, do 1º Registro Geral de Imóveis de Itajaí/SC, localizado na Avenida Osvaldo Reis, nº 3.070, Praia Brava, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina ("Imóvel"); sendo o Imóvel atualmente de propriedade da Embraed Edificações, conforme acima qualificada (e quando em conjunto com as Cedentes, simplesmente "Fiduciantes") a ser constituída em até 180 (cento e oitenta) dias, a partir da Data de Emissão, através da *Escritura Pública de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Escritura de Alienação Fiduciária" respectivamente).

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

(a) através da apresentação de novo imóvel para compor a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel, acompanhado de Relatório de Auditoria Legal e 02 (dois) laudos de avaliação, sendo certo que o imóvel apresentado deverá representar o mesmo percentual de garantia do Imóvel para Operação, qual seja, possuir valor equivalente a 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor da operação. A aferição do valor e percentual para substituição do imóvel será considerado pela média entre as duas avaliações contratadas para a aprovação pelos Titulares dos CRI. A Emissora deverá, em um prazo de até 60 (sessenta) dias corridos a partir da data em que ocorrer referida solicitação, informar à Devedora sobre as conclusões alinhadas, pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Geral a ser convocada nos termos do Termo de Securitização, sendo que seu silêncio deverá ser interpretado como uma negativa para que seja efetuada a referida substituição. Caso aprovado pelos Titulares dos CRI, a Debenturista deverá emitir um termo de liberação que permitirá à Emissora retirar o ônus do Imóvel substituído em até 10 (dez) Dias Úteis após a apresentação pela

Emissora do registro da alienação fiduciária da(s) nova(s) garantia(s) apresentadas; ou

(b) por recebíveis performados que representem 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor da Operação, adicionalmente à Razão Mínima de Garantia prevista no item 6.1.3 acima, sendo certo que a carteira dos recebíveis apresentados em substituição deverá ser previamente auditada.

6.2.2. Sem prejuízo de outros requisitos que venham a ser previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, para a substituição da Garantia Real Imobiliária na forma do item (“b”) acima exposto, os recebíveis performados apresentados para a substituição deverão (i) possuir prazo superior a Data de Vencimento Final dos CRI; (ii) não possuir histórico ou registro de inadimplência; e (iii) representar valor equivalente ao percentual de garantia estipulado para o Imóvel.

6.2.3. Não sendo possível o atingimento do percentual indicado na cláusula “b” do item 6.2.1 supra, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial em valor equivalente a diferença necessária para atingimento do índice, na forma da cláusula 910.1, (“b”) abaixo.

6.3. Garantia Fidejussória: Os Fiadores, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, na qualidade de fiadores e principais pagadores de todas as obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, garantem solidária e incondicionalmente, com a Emissora, como devedores solidários, nos termos dos artigos 275 e seguintes do Código Civil, e principais pagadores e se responsabilizam, pelo pagamento integral de todas as obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a, obrigação de pagar pontualmente o Valor Nominal Unitário, Remuneração, Encargos Moratórios e demais multas, encargos, taxas, tributos, custos, despesas, honorários advocatícios e/ou indenizações (“Fiança”, e quando em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Imóvel, “Garantias”).

6.3.1. Os Fiadores renunciam expressamente ao benefício de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333 – parágrafo único, 364, 366, 821, 827, 829 –

parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e dos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

- 6.3.2.** O valor correspondente às obrigações mencionadas na Cláusula 6.2 acima será pago pelos Fiadores em até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento, nos termos da Cláusula 1313.2 abaixo, de notificação por escrito formulada pela Debenturista aos Fiadores, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pela Debenturista após a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura de Emissão ou quando do vencimento antecipado das Debêntures.
- 6.3.3.** Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista.
- 6.3.4.** Os Fiadores se comprometem a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar o pagamento da Emissora de qualquer valor, em especial dos valores por eles pagos à Debenturista em decorrência da Fiança da presente Escritura de Emissão de Debêntures, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Debenturista não tenham sido integralmente pagas. Caso os Fiadores recebam quaisquer pagamentos da Emissora e ainda haja importâncias devidas à Debenturista, os Fiadores receberão referidos valores em caráter fiduciário e se comprometem a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente à Debenturista, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, impostos ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.
- 6.3.5.** A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico e/ou são sócios da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta Emissão.
- 6.3.6.** A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz em caso de

aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, bem como em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Companhia, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

6.3.7. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser executada e exigida pela Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

6.3.8. Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

6.4. Fundo de Despesas. Sem prejuízo do acima mencionado, será constituído, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de despesas ("Fundo de Despesas") cujo valor total deverá, até a liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, cobrir o montante equivalente à Reserva Mínima.

6.4.1. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Despesas pela Debenturista para o pagamento de despesas da Emissão, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores a pelo menos 6 (seis) vezes o valor das Despesas Recorrentes conforme descritas no Anexo V ("Reserva Mínima") e, caso os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes para a recomposição, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, a Emissora e os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

6.4.2. Mensalmente, em 02 (dois) Dias Úteis após o recebimento do relatório mensal, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Debenturista verificará se os recursos do Fundo de Despesas são inferiores à Reserva Mínima e, em caso positivo, notificará a Emissora conforme previsto abaixo.

6.4.3. A recomposição do Fundo de Despesas pela Emissora e/ou pelos Fiadores, na forma prevista na Cláusula 6.4.1 acima, dar-se-á

mediante envio de prévia notificação pela Debenturista, informando o montante que a Emissora e/ou os Fiadores deverão recompor do Fundo de Despesas, o qual deverá ser transferido pela Emissora e/ou pelos Fiadores para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado das obrigações assumidas no âmbito da presente Escritura de Emissão.

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

6.4.5. Todos os valores eventualmente restantes no Fundo de Despesas após a quitação integral das Obrigações Garantidas e liquidação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) deverão ser revertidos à Emissora, mediante transferência para Conta de Livre Movimentação, ressalvado à Debenturista os benefícios fiscais desses rendimentos.

6.5. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emissora concorda que a Debenturista constitua um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado em garantia à Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Debêntures em montante equivalente a, no mínimo, 3 (três) vezes o valor referente ao pagamento mensal ("PMT") das Debêntures ("Fundo de Reserva").

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

6.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Reserva pela

Debenturista para complementar o pagamento de Obrigações Garantidas inadimplidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor estipulado no item 6.5 acima, a Emissora e os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

6.5.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Emissora e/ou pelos Fiadores, na forma prevista na Cláusula 6.5.2 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Debenturista, informando o montante que a Emissora e/ou os Fiadores deverão recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Emissora e/ou pelos Fiadores para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Emissora e/ou os Fiadores não depositem o montante necessário para a recomposição do Fundo de Reserva, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emissora.

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

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

6.6. A excussão de qualquer uma das Garantias instituídas por meio dos respectivos contratos de garantia será realizada de forma independente,

inclusive em adição a qualquer outra execução de garantia concedida à Securitizadora, nos termos dos Documentos da Operação.

6.7. Sem prejuízo das disposições dos demais Documentos da Operação, as Garantias ora estabelecidas:

- (i)** são um direito contínuo e, em especial, mas sem limitações, não são e nem deverão ser consideradas satisfeito por qualquer dispensa ou pagamento intermediário referente a quaisquer obrigações ou por qualquer acerto de contas entre a Securitizadora e a Emissora;
- (ii)** são constituídas adicionalmente a, e sem substituir ou derogar, qualquer das outras Garantias da Operação detidas pela Securitizadora, com relação a todos ou quaisquer pagamentos e obrigações referentes às Obrigações Garantidas;
- (iii)** continuarão em pleno vigor e efeito independentemente da não validade ou inexecutabilidade de qualquer outro documento ou questão que possa de outra forma exonerar a Emissora; e
- (iv)** continuarão integralmente em pleno vigor e efeito mesmo com o pagamento parcial das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA SÉTIMA – ASSEMBLEIA GERAL

7.1. Será dispensada a realização de Assembleia Geral de Debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”) enquanto o Titular das Debêntures detiver 100% (cem por cento) das Debêntures. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, a Securitizadora somente poderá se manifestar conforme instruída pelos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, respeitando-se os quóruns ali estabelecidos para deliberação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

8.1. Até a Data de Vencimento, a Emissora e os Fiadores, conforme aplicável e sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, obrigam-se a (“Obrigações Adicionais”):

- (i)** fornecer à Debenturista ou disponibilizar em seu website, conforme o caso:

- (a)** dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas informações trimestrais completas relativas ao respectivo trimestre, sendo que (1) a Emissora deve enviar as informações trimestrais em questão auditadas ou não; e (2) caso estas tenham sido auditadas ou revisadas por auditores, deve prevalecer seu envio;
- (b)** dentro de no máximo 110 (cento e dez) dias após o término de cada exercício social ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (b.i) cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como; (b.ii) relatório de apuração dos Índices Financeiros (conforme abaixo definido), contendo memória de cálculo elaborada pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos Fiadores todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários e (b.iii) e de declaração atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, exigibilidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e
- (c)** em até 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista.

 - (ii)** apresentar à Debenturista, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data da obtenção do registro perante a JUCESC e os cartórios de títulos e documentos competentes, via original desta Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada junto à JUCESC e aos cartórios de títulos e documentos competentes, bem como cópia digitalizada ao Agente Fiduciário dos CRI;
 - (iii)** apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da presente data, cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures que contenha a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade das Debêntures;

- (iv)** manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu regular funcionamento, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (v)** cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou arbitral e desde que tenha obtido efeito suspensivo;
- (vi)** manter seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado, inclusive apólices de seguros risco de engenharia e responsabilidade civil perante terceiros no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação;
- (vii)** manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento;
- (viii)** proceder todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (ix)** fazer com que seus representantes compareçam às Assembleias Gerais, sempre que solicitado pela Debenturista, mediante comunicação prévia, de 7 (sete) dias para a realização da referida Assembleia Geral;
- (x)** aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão nos termos da Destinação de Recursos;
- (xi)** proceder a publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii)** manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (xiii)** divulgar à Debenturista suas demonstrações financeiras auditadas

por uma das empresas de auditoria independente a seguir: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Deloitte e/ou Ernst Young, ao menos trimestralmente, conforme Cláusula 8.1 (i), (a) acima, e nos termos da Lei das Sociedade por Ações;

- (xiv)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto ou Contrato Social, conforme o caso, e/ou com esta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xv)** cumprir e manter em vigor todas as autorizações necessárias à validade e exequibilidade das Debêntures;
- (xvi)** cumprir e adotar medidas para que suas respectivas controladoras, controladas, coligadas e respectivos administradores e empregados cumpram todas as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), devendo: (a) manter políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) dar conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicar imediatamente à Securitizadora e não divulgar a qualquer terceiro a comunicação realizada à Securitizadora;
- (xvii)** cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo e/ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xviii)** proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive, mas não se limitando, à celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os

respectivos órgãos competentes, se aplicável, buscando preservar o meio ambiente e atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais aplicáveis;

- (xix) manter a Razão Mínima de Garantia nos parâmetros acordados, conforme acima definido;
- (xx) declarar, garantir e responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, e, caso as informações se tornem inverídicas, inconsistentes, sem qualidade e insuficientes, durante a vigência desta Escritura de Emissão de Debêntures, a notificar por escrito tal fato à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI;
- (xxi) não contratar ou fazer com que não seja contratado plano empresário no âmbito do empreendimento imobiliário vinculado aos Recebíveis;
- (xxii) não constituir qualquer Ônus (conforme abaixo definido) sobre quotas de emissão das Fiduciárias;
- (xxiii) disponibilizar, mensalmente, até o dia 5 (cinco) de cada mês imediatamente subsequente ao mês objeto da apuração, à **CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.761.956/0001-83, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 99, andar 13, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120 ("Servicer"), com cópia à Debenturista, arquivo com informações da carteira de recebíveis contendo todas as informações históricas, presentes e futuras de cada contrato, a saber: identificação e dados do projeto, identificação do contrato, datas de vencimento das parcelas, datas de pagamentos e valores pagos ou a receber históricos e futuros, assim como, apenas ao Servicer, todas as informações e relatórios previstos no "*Contrato de Prestação de Serviços de Espelhamento da Cobrança "Backup Servicer" e Monitoramento Da Garantia*", nos prazos ali estabelecidos; e

8.1.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não serão responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Obras, ou ainda em qualquer outro

documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Obras, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado, que não o recebimento do referido Relatório no prazo previsto no item **Error! Reference source not found.** acima.

8.1.2. Obrigação de Fazer. No caso de não cumprimento das obrigações descritas nos itens (ii) e (iii) da Cláusula 8.1 acima, a Emissora estará sujeita ao pagamento de uma multa pecuniária, não compensatória, no valor equivalente a 1,00% (um por cento) ao mês, calculados "*pro rata temporis*" por Dias Úteis, sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES

9.1. Declarações. A Emissora e os Fiadores prestam, na presente data, as seguintes declarações e garantias à Debenturista, responsabilizando-se pela sua veracidade, completeza, precisão e regularidade:

- (i)** a Emissora e a Embraed Edificações são sociedades validamente constituídas e existentes de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, e possuem todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades;
- (ii)** a Emissora e os Fiadores têm todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, bem como, no que tange à Emissora, para efetuar a Emissão e consumir todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a Emissão;
- (iii)** em relação aos Fiadores, quando pessoas físicas, são plenamente capazes para a prática de todos os atos da vida civil e cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e o seu estado civil corresponde àquele indicado no preâmbulo desta Escritura de Emissão;
- (iv)** seus representantes legais na assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes bastantes para tanto;

- (v)** durante todo o período de vigência da Operação, comprometem-se desde já, de forma irrevogável e irretroatável, a manter as Garantias em vigor em sua melhor forma;
- (vi)** as demonstrações financeiras da Emissora datada de 31 de dezembro de 2022, em conjunto com as respectivas notas explicativas e o relatório do auditor independente, representam corretamente a posição financeira da Emissora, da Embraed Edificações e/ou de suas coligadas em tais datas, e foram devidamente elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e não houve (a) qualquer evento que possa resultar em um efeito adverso relevante referente à Emissora e/ou aos Fiadores; (b) qualquer operação envolvendo a Emissora e/ou a Embraed Edificações fora do curso normal de seus negócios; ou (c) qualquer alteração relevante no seu capital social ou aumento substancial do endividamento da Emissora e/ou da Embraed Edificações;
- (vii)** não possuem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas respectivas demonstrações financeiras ou em suas respectivas notas explicativas;
- (viii)** não há qualquer ligação entre a Emissora, os Fiadores e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (ix)** observam a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, de forma que: (a) não utilizam, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas à escravidão ou trabalho infantil; (b) seus trabalhadores estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumprem as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumprem a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detêm todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (f) têm todos os registros necessários, em conformidade com as legislações civil e ambiental aplicáveis;

- (x)** não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista;
- (xi)** cumprem e adotam medidas para que suas controladoras, controladas, coligadas e seus respectivos administradores e empregados cumpram as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), bem como: (a) mantêm políticas e procedimentos internos que visam a assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenham conhecimento de qualquer fato relevante envolvendo a violação das aludidas normas pela Emissora, por suas controladas, seus conselheiros, diretores e/ou empregados, comunicarão tal fato à Debenturista;
- (xii)** não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou os demais Documentos da Operação, tampouco têm urgência em celebrá-los;
- (xiii)** têm plena ciência e concordam integralmente com a Remuneração das Debêntures e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xiv)** inexistem qualquer impedimento legal ou contratual em relação à Emissora e aos Fiadores para a efetivação desta Escritura de Emissão de Debêntures e da Emissão, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos, compromissos ou obrigações; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações;
- (xv)** a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta e a outorga das Garantias (a) não infringem o instrumento constitutivo da Emissora ou da Embraed Edificações;

(b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual seja parte ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão na criação de qualquer Ônus (conforme abaixo definido) sobre qualquer de seus ativos, exceto pelas Garantias; (d) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que esteja sujeita; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou os Fiadores;

(xvi) esta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à Emissora e aos Fiadores, exequível contra eles de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, exceto quanto ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESC e nos cartórios de títulos e documentos competentes;

(xvii) a Emissora e os Fiadores cumprem e continuarão cumprindo todas as leis, normas e regulamentos, portarias, decisões judiciais ou administrativas de qualquer ente público ou autoridade governamental;

(xviii) possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas em processo regular de renovação;

(xix) em relação ao Imóvel (a) desconhecem a existência de processos de tombamento, sejam iniciados ou definitivos, totais ou parciais; (b) não está localizado em área que a lei conceitue como de entorno de outro bem tombado; (c) desconhecem quaisquer processos ou ações que visem a desapropriação parcial ou total do Imóvel, reconhecendo-se que, até a presente data, não há projeto de Lei ou medida administrativa que tenha como objeto a desapropriação do Imóvel, em especial, que seja decorrente do projeto de implementação de rodovia denominado "Projeto Binário da Osvaldo Reis"; (d) nunca exerceram ou permitiram o exercício de atividades que possam ter causado passivos ambientais ou impactos sanitários sobre o Imóvel; (e) existe no Imóvel edificação de um galpão, que, por sua vez, não possui "Habite-se" (Certificado de Conclusão de

Obras), inexistindo, ainda, processo de regularização da referida área construída (f) existe, em trâmite e em relação ao Imóvel, a Execução Fiscal nº 5109263-95.2022.8.24.0023 no Juízo da Unidade Regional de Execuções Fiscais Municipais e Estaduais da Comarca da Capital – TJSC; (g) estão adimplentes com relação a todos os encargos que recaem sobre o Imóvel, sejam débitos condominiais, contas de consumo, seguros, etc.; (h) até a presente data, está livre de quaisquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, disputas, garantias, hipotecas, penhoras ou outros encargos de qualquer natureza, excetuado o item (f) acima;

- (xx)** os Empreendimentos Destinação e/ou Empreendimentos Destinação estão em fase de construção e estão devidamente licenciados e as construções neles erigidas estão sendo realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos (incluindo suas modificações), tal como aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;
- (xxi)** estão sendo praticados todos os atos necessários à realização da construção dos Empreendimentos Destinação de forma regular, assim como estão sendo pagos tempestivamente todos os tributos e contribuições devidas, de forma que na conclusão das obras de construções, todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ao perfeito funcionamento e habitação dos Empreendimentos Destinação (tais como, "Habite-se", "AVCB", CND/INSS, Alvarás de Funcionamento, entre outros) deverão ser emitidos;
- (xxii)** não têm conhecimento sobre a existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos Destinação;
- (xxiii)** não têm conhecimento de inadequação das construções dos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação às respectivas normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;
- (xxiv)** não têm conhecimento de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Empreendimentos Imobiliários e/ou os Empreendimentos Destinação;

(xxv) na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos Destinação, a Emissora e os Fiadores, conforme o caso, responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(xxvi) exceto pelo indicado no relatório de *due diligence* emitido no âmbito da Operação, não têm conhecimento de qualquer demanda e/ou em ordem, decisão ou sentença administrativa, arbitral ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora ou contra os Fiadores, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental, que possa causar efeito materialmente adverso às atividades da Emissora ou que contrariem os termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e

(xxvii) não há iminência de ocorrer ou já ocorreu quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado indicados abaixo.

9.1.1. A Emissora e os Fiadores comprometem-se a notificar a Debenturista no Dia Útil seguinte à sua ocorrência caso quaisquer das declarações aqui prestadas se torne total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DÉCIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA PARCIAL.

10.1. A qualquer tempo no decurso da Operação, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures (“Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial”), com o consequente resgate antecipado dos CRI nos termos do Termo de Securitização, nos seguintes eventos: (a) no caso de não atingimento e não recomposição da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, conforme previsto na Cláusula 6.1.6 acima, dentro de 05 (cinco) dias contados do decurso do prazo previsto para tanto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e/ou (b) ocorrendo a substituição da Alienação Fiduciária de Imóvel por recebíveis performados, na forma do item 6.2.1 supra, e não atingimento do percentual de 140% (cento e quarenta por cento) do saldo devedor da Operação; e/ou (c) caso haja recursos excedentes nas Contas Empreendimentos, advindos dos

Recebíveis, sejam dos Contratos Performados ou dos Contratos Não Performados, respeitada a proporção descrita na Cláusula 98.1.10.3.2 abaixo ("Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por Cash Sweep").

10.3.1. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures e deverá obrigatoriamente obedecer ao limite de amortização necessário para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia Recebíveis, desde que igual ou inferior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

10.3.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por *Cash Sweep* contemplará o disposto a seguir, em todo caso observado o índice de Razão Mínima de Garantia: 50% (cinquenta por cento) dos recursos excedentes decorrentes dos Contratos Performados ou Contratos Não Performados deverão ser integralmente utilizados para amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme definido no Termo de Securitização; conduzindo-se os 50% (cinquenta por cento) excedentes restantes para a Conta de Livre Movimentação da Emissora.

10.2. A Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data em que se pretende realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória"), sendo que, da referida comunicação, deverá constar: (a) a data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial; (b) o valor a ser pago à Debenturista a título da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, o qual deverá ser calculado nos termos da Cláusula 10.3; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

10.3. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial") será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração devida desde a primeira Data da Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

10.7.1 Não será devido Prêmio na hipótese de Amortização

Extraordinária Obrigatória Parcial.

- 10.4.** As Debêntures resgatadas pela Emissora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - VENCIMENTO ANTECIPADO

- 11.1.** Sem prejuízo dos demais eventos que venham a ser previstos nos Documentos da Operação, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos ("Eventos de Vencimento Antecipado").

11.1.1. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures:

- (i)** descumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à Escritura de Emissão e/ou aos Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento estabelecida nesta Escritura de Emissão e/ou no respectivo Documento da Operação, conforme o caso, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii)** ocorrência de qualquer uma das situações previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, sendo aplicáveis seus diferentes incisos conforme a existência ou não de garantias à Emissão;
- (iii)** vencimento antecipado de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado pela Emissora, pelos Fiadores ou empresas por estes diretamente ou indiretamente controladas com quaisquer terceiros, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;
- (iv)** alienação, cessão, doação, contribuição ao capital social ou a transferência, ou, ainda, arresto, sequestro ou penhora, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de propriedade da Emissora, dos Fiadores ou de suas controladas diretas ou indiretas que possa(m) levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

- (v)** transformação do tipo societário da Emissora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi)** em relação à Emissora, à Embraed Edificações ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, a ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) apresentação de pedido de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente; ou (f) encerramento das atividades;
- (vii)** decretação de insolvência civil de qualquer dos Fiadores, quando pessoa física;
- (viii)** qualquer decisão condenatória em primeira instância contra a Emissora, Fiadores ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e que, a critério da Debenturista, possa colocar em risco as garantias eventualmente constituídas e/ou o cumprimento de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ix)** fornecimento à Debenturista, diretamente ou por meio de prepostos ou mandatários, de informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que se fossem do conhecimento da Debenturista poderiam alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x)** caso seja verificada a inveracidade ou inexatidão, a qualquer tempo, das declarações prestadas pela Emissora, por qualquer das Fiduciárias e/ou por qualquer dos Fiadores, seja nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer dos demais Documentos da Operação;
- (xi)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora, por qualquer

das Fiduciantes e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de parte ou da totalidade das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer dos Documentos da Operação de que sejam parte sem a prévia e expressa concordância da Debenturista;

- (xii)** caso a Emissora, qualquer dos Fiadores, qualquer das Fiduciantes ou qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora (“Afiliada”), pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar esta Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer dos Documentos da Operação;
- (xiii)** se esta Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, por decisão judicial emitida por órgão colegiado;
- (xiv)** caso os recursos dessa Emissão não sejam destinados pela Emissora à respectiva Destinação dos Recursos;
- (xv)** descumprimento de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *UK Bribery Act 2010*, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, pela Emissora, os Fiadores e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP (“Leis Anticorrupção”);
- (xvi)** alienação, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração e/ou constituição de Ônus (conforme abaixo definido), transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas), no todo ou em parte, de forma gratuita ou onerosa, dos Recebíveis e/ou a qualquer dos direitos a esses inerentes, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

(xvii) constituição de qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”) sobre o Imóvel ou das quotas de emissão dos Fiduciantes;

(xviii) contratação de plano empresário no âmbito do empreendimento imobiliário do qual decorre os Recebíveis, conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e

(xix) não observância da obrigação de recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva nas hipóteses previstas nas Cláusulas 6.4.1 e 6.5.2 acima.

11.1.2. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) mora ou inadimplemento das obrigações, não pecuniárias, previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro título ou instrumento emitido ou celebrado com a Debenturista, suas Afiliadas ou controladas, incluindo os instrumentos relacionados às Garantias ou a garantias que venham a ser constituídas para o pagamento desta Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado nos respectivos instrumentos; ou para os casos em que não haja prazo de cura estipulado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(ii) mudança ou alteração do objeto social da Emissora, ou de suas controladas diretas ou indiretas, de forma a alterar as suas atuais atividades principais ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista;

(iii) alteração do estatuto social da Emissora vigente na Data de Emissão, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendo mínimo obrigatório, no âmbito no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

- (iv)** distribuição e/ou pagamento, pela Emissora e/ou pela Embraed Edificações, de lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de rendimentos aos seus sócios ou acionistas, conforme o caso, caso a Emissora esteja inadimplente com qualquer obrigação desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v)** cisão, fusão, incorporação ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Emissora;
- (vi)** caso não seja obtido o "Habite-se" dos Empreendimentos Destinação, considerando os seguintes prazos: (a) para o "Hyde", até 31 de março de 2030; (b) para o "Santé", até 31 de dezembro de 2025; (c) "Tonino Lamborghini", até 30 de junho de 2027; (d) "L'atelier", até 31 de março de 2028; (e) "Solaia", até 28 de fevereiro de 2027; e (f) "Marena", até 30 de junho de 2029.
- (vii)** aquisição de ativos, bens e/ou direitos pela Embraed Edificações, não relacionados aos respectivos Empreendimentos Imobiliários, exceto no caso de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários de controladas da Emissora, que venham a ser adquiridos no curso ordinário dos negócios do respectivo Fiador pessoa jurídica ou de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários de empresas terceiras, desde que a Emissora envide os melhores esforços para que a referida aquisição seja feita de empresas que (i) não possuam patrimônio líquido negativo; (ii) não estejam em recuperação judicial, extrajudicial ou processo de falência; (iii) possuam todas as licenças relativas ao empreendimento imobiliário válidas e em vigor; e (iv) não tenham tido resultados financeiros negativos nos últimos três exercícios sociais. Para fins de esclarecimento, a aquisição de ativos, bens e/ou direitos por meio de participações societárias dependerá de prévia autorização da Debenturista;
- (viii)** realização, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de operações com suas partes relacionadas, exceto (a) por adiantamentos, mútuos ou qualquer tipo de pagamento realizado entre a Emissora, os Fiadores e suas controladas e desde que tais operações sejam realizadas para fins de aporte de capital na Embraed Edificações e/ou em suas controladas; (b) pela distribuição de dividendos ou lucros, observado o disposto nesta Escritura de Emissão; (c) pela realização de operações de corretagem, compartilhamento de custos, despesas e/ou infraestrutura entre a Emissora, a Embraed Edificações e qualquer de suas controladas, ou (d) outorga de garantias em favor

de controladas da Emissora, em qualquer dos casos das alíneas (c) e (d), desde que realizadas de acordo com as práticas de mercado usuais para o respectivo tipo de operação e com a finalidade de construção de empreendimentos imobiliários de controladas dos Fiadores (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);

- (ix)** alteração do controle (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações) da Emissora e/ou da Embraed Edificações, quando pessoa jurídica, direto ou indireto sem anuência expressa da Debenturista em relação à continuidade desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x)** caso a Emissora preste aval ou fiança em favor de terceiros, exceto se (a) tal operação for realizada nos termos do item (viii) acima; ou (b) tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Emissora (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);
- (xi)** caso a Embraed Edificações contrate empréstimos, financiamentos ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se (a) tal operação for realizada nos termos do item (viii) acima; ou (b) tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Emissora (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);
- (xii)** morte, interdição, prisão ou incapacidade de qualquer dos Fiadores, quando pessoa física;
- (xiii)** se as obrigações da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas da Emissora, incluindo, mas não se limitando a manutenção de Índices Financeiros, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (xiv)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora ou por suas controladas diretas ou indiretas, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora ou por suas controladas,

conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

- (xv)** se houver qualquer decisão administrativa, arbitral ou judicial, deferimento de medida liminar ou concessão de medida cautelar que afete o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos Empreendimentos Destinação, a critério da Debenturista, desde que não revertida através de medidas cabíveis no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado de sua citação/intimação;
- (xvi)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores;
- (xvii)** violações, pela Emissora, qualquer dos Fiadores e/ou qualquer de suas controladas, relacionados a: (a) emprego de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea (c), os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Emissora, pelos Fiadores e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- (xviii)** se for constatado (i) contaminação do solo; (ii) qualquer restrição de uso; ou (iii) não cumprimento, pela Emissora, de exigências estabelecidas por órgão competente, incluindo restrições/descumprimentos relacionados a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize a, ou diminua a eficiência na realização da, construção e/ou reforma nos Empreendimentos Imobiliários e/ou nos Empreendimentos Destinação, ainda, venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias as atividades desenvolvidas pela Emissora nos Empreendimentos Imobiliários e/ou nos Empreendimentos Destinação;
- (xix)** qualquer protesto de títulos contra a Emissora, Fiadores, Fiduciários ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, ou se

estes forem negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e que não seja(m) devidamente sustado(s) ou levantado(s) por medida judicial ou extrajudicial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo protesto ou negativação;

- (xx)** alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora, de qualquer dos Fiadores ou das Fiduciantes em prejuízo da Debenturista;
- (xxi)** redução do capital social da Emissora e/ou da Embraed Edificações, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxii)** instauração, em face da Emissora, de qualquer dos Fiadores ou de qualquer das Fiduciantes, de inquérito por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido);
- (xxiii)** descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado pela Emissora, pelos Fiadores ou empresas por estes diretamente ou indiretamente controladas com quaisquer terceiros, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;
- (xxiv)** recebimento, pelas Cedentes, de quaisquer dos recursos decorrentes dos Recebíveis, por qualquer outro meio que não seja o depósito nas Contas Empreendimentos, sem que as Cedentes realizem a transferência dos referidos recursos para as respectivas Contas Empreendimentos, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da respectiva data de recebimento;
- (xxv)** caso exista qualquer procedimento administrativo ou judicial envolvendo a Emissora, os Fiadores, as Fiduciantes ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(xxvi) descumprimento de limites e índices financeiros quando o índice obtido pela razão entre (1) a Dívida Líquida; e o (2) Patrimônio Líquido Ajustado da Emissora, seja igual ou superior a 1,0 (um), calculados anualmente nos termos da Cláusula 11.1.3 abaixo e observado o disposto na Cláusula 8.1, item (i), (a) acima (“Índices Financeiros”) sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 2023. Para efeitos desta Cláusula, considera-se:

(1) “Dívida Líquida”: soma de todas as dívidas onerosas, contraídas com instituições financeiras ou não, subtraída das disponibilidades (somatório de caixa e aplicações financeiras de curto prazo com vencimento em até 90 (noventa) dias);

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

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

declaração atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, exigibilidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade.

11.1.4. Para fins do acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos nas Cláusulas 11.1.1 e 11.1.2 acima, a Emissora deverá apresentar semestralmente à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre na data de apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária previsto na Cláusula 5.1.2. acima, declaração na qual deverá atestar (i) a inoocorrência de todos os eventos acima estabelecidos; e (ii) que permanecem válidas e estão sendo integralmente cumpridas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da minuta constante no Anexo IV.

11.2. Uma vez constatada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 11.1.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI sobre a eventual não declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista na forma como deliberado pelos Titulares dos CRI. Caso a deliberação seja no sentido de não conceder *waiver* para declaração do vencimento antecipado das Debêntures, ocorra qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 11.1.1 acima ou ainda, caso a referida Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, a Emissora e/ou os Fiadores deverão realizar o pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for deliberado o vencimento antecipado ou da data em que a Assembleia de Titulares dos CRI deveria ocorrer em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 11.1.2 acima ou da data em que ocorrer o evento listado na Cláusula 11.1.1 acima, da totalidade das Debêntures em circulação, com o seu cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data da Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do resgate total e eventuais encargos devidos e não pagos. Na hipótese de a Emissora não efetuar o pagamento aqui previsto dentro do prazo aqui estabelecido, sobre os valores não pagos incidirão os Encargos Moratórios.

11.3. A Emissora se compromete a fornecer informações por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A falta de envio das informações por notificação pela Emissora no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pela Debenturista.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - PAGAMENTO DE TRIBUTOS

12.1. Com base na legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a presente Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora das Debêntures será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A responsabilidade da Emissora é restrita ao acréscimo dos custos dos tributos supramencionados aos pagamentos realizados, permanecendo a responsabilidade tributária de cada uma das Partes de acordo com o estabelecido na legislação pertinente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que a Debenturista tenha dado quitação de que todas as Obrigações Garantidas a ela devidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e que foram pagas pela Emissora e/ou pelos Fiadores.

13.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora e/ou com os Fiadores por escrito (ou por mensagem eletrônica) serão consideradas válidas (a) conforme comprovados por meio de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. A Emissora e os Fiadores se obrigam a informar à Debenturista sobre qualquer alteração abaixo até 5 (cinco) Dias Úteis. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Para a Emissora:

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Brasil, 3313, sala 9A-1
CEP 88330-063 - Balneário Camboriú/SC
A/C: Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos
Telefone: (47) 3367-0009
E-mail: oscar@embraed.com.br / ismael@embraed.com.br

Para a Debenturista:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição
CEP 04538-001 - São Paulo/SP
At.: Nathalia Machado e Amanda Martins
Telefone: (11) 3045-8808
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para os Fiadores:

DIEGO SCHUMACKER ROSA

Avenida Atlântica, 5.770, apto. 3.102
CEP 88330-030 - Balneário Camboriú/SC
Telefone: (47) 3367-0009
E-mail: diego@embraed.com.br

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL

Avenida Atlântica, 5.014, apto. 3.101
CEP 88330-030 - Balneário Camboriú/SC
Telefone: (47) 3367-0009
E-mail: tatiana@embraed.com.br

EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A.

Avenida Brasil, 3313, sala 9
CEP 88330-063 - Balneário Camboriú/SC
A/C: Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos
Telefone: (47) 3367-0009
E-mail: oscar@embraed.com.br / ismael@embraed.com.br

13.3. Todos os custos e despesas incorridos com a estruturação da Operação, bem como com a emissão, inscrição, subscrição, integralização e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, eventual contratação de prestadores de serviços, registros em cartórios dos documentos e contratos referentes à Emissão e à emissão dos CRI e seus posteriores aditamentos serão pagos por meio de recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, por conta e ordem da Emissora.

13.3.1. O pagamento dos custos e despesas da Operação, incluindo,

mas não se limitando aos previstos nos Anexos V e VI à presente, será realizado diretamente pela Emissora ("Custos e Despesas da Operação"), ou reembolsadas pela Emissora, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) dias, ou, ainda, pela Debenturista, por meio de desconto no valor a ser pago a título de integralização das Debêntures ou utilizando recursos existentes no Fundo de Despesas, conforme o caso.

- 13.3.2.** Mediante prévia aprovação da Emissora, fica facultado à Debenturista, igualmente, que solicite a terceiros, prestadores de serviço envolvidos com o processo da Operação, que emitam suas faturas diretamente à Emissora ou ao patrimônio separado da Única Série da 43ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização.
- 13.4.** Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures terá efeito, salvo mediante prévia aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, excepcionadas as hipóteses mencionadas na Cláusula 1.6 acima.
- 13.5.** Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos artigos 784, inciso III, e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
- 13.6.** Se qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures for considerada ilegal, ineficaz, nula, inexequível, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será conseqüentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão permanecer válidas e exequíveis como se tal disposição nula, inexequível, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora compromete-se a negociar com a Debenturista a substituição de tal disposição ilegal, ineficaz, nula, inexequível, inválida ou inoperante.
- 13.7.** A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
- 13.8.** As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade

das Partes e em perfeita relação de equidade.

- 13.9.** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.
- 13.10.** Esta Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável e vincula a Emissora, os Fiadores e os seus respectivos sucessores, cessionários e herdeiros.
- 13.11.** Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto aqui previsto.
- 13.12.** As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas no jornal "Estadão" e no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar os jornais acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.
- 13.13.** A presente Escritura de Emissão de Debêntures integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de Debêntures, dos demais documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 13.14.** As Partes declaram que, na medida de suas responsabilidades, respeitarão a legislação do país relacionada à Proteção de Dados Pessoais incluindo, mas não se limitando a Constituição Federal, Código Civil, Código de Defesa do Consumidor, Marco Civil da Internet ("Lei nº 12.965/2014") e a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 - a "LGPD"). Para fins deste instrumento, as Partes adotam as definições previstas no artigo 5º da LGPD sendo considerada como OPERADORA dos dados pessoais (conforme definido pela LGPD) a Parte que a eles tiver acesso por força da presente Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - LEI APLICÁVEL E FORO

14.1. Os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

14.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA ELETRÔNICA

15.1. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada ("Lei nº 13.874/2019"), de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

15.2. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874/2019, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis e amplamente utilizados no mercado que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de 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 instrumento.

As partes assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures de forma eletrônica juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

4 de maio de 2023.

[assinaturas seguem na página seguinte]

[restante da página deixado intencionalmente em branco]

(página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.)

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora

DocuSigned by:
Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Assinado por: TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL.02394628901
CPF: 02394628901
Data/Hora da Assinatura: 09/05/2023 | 16:45:29 BRT

DocuSigned by:
Oscar Miguel da Silva Pinto de Matos
Assinado por: OSCAR MIGUEL DA SILVA PINTO DE MATOS.011196...
CPF: 01119602754
Data/Hora da Assinatura: 09/05/2023 | 14:28:46 BRT

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Cargo: Diretora Presidente

Nome: Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Debenturista

DocuSigned by:
Nathalia Machado Loureiro
Assinado por: NATHALIA MACHADO LOUREIRO.10499346793
CPF: 10499346793
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 10/05/2023 | 12:12:14 BRT

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Assinado por: TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL.02394628901
CPF: 02394628901
Data/Hora da Assinatura: 09/05/2023 | 16:45:33 BRT

TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL

Fiadora

DocuSigned by:
Diego Schumacker Rosa
Assinado por: DIEGO SCHUMACKER ROSA.02661092927
CPF: 02661092927
Data/Hora da Assinatura: 09/05/2023 | 14:51:37 BRT

DIEGO SCHUMACKER ROSA

Fiador

EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A.

Fiadora

DocuSigned by:
Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Assinado por: TATIANA SCHUMACKER ROSA CEQUINEL.02394628901
CPF: 02394628901
Data/Hora da Assinatura: 09/05/2023 | 16:45:37 BRT

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Cargo: Diretora Presidente

DocuSigned by:
Diego Schumacker Rosa
Assinado por: DIEGO SCHUMACKER ROSA.02661092927
CPF: 02661092927
Data/Hora da Assinatura: 09/05/2023 | 14:51:47 BRT

Nome: Diego Schumacker Rosa
Cargo: Diretor

Testemunhas:

1.

DocuSigned by:
Ismael Merlotti
Assinado por: ISMAEL MERLOTTI.03599148961
CPF: 03599148961
Papeli: Testemunha
Hora de assinatura: 09/05/2023 | 17:47:03 BRT
ICP
Brasil
274FC6E5E8BD41BEA88A4C3388453CBA

Nome: Ismael Merlotti
CPF: 035.991.489-61

2.

DocuSigned by:
Amanda Regina Martins
Assinado por: AMANDA REGINA MARTINS
CPF: 43098763825
Papeli: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 09/05/2023 | 22:58:16 BRT
ICP
Brasil
56EFEAFB5234D209AACB150C61AF9AC

Nome: Amanda Regina Martins
CPF: 430.987.638-25

Anexo I

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: 04/05/2023		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.			Nº 01	
1ª Via						
<p>Para os fins deste boletim de subscrição de Debêntures ("<u>Boletim de Subscrição</u>"), adotam-se as definições constantes no <i>Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.</i>, firmado em 4 de maio de 2023, pela Emissora, abaixo identificada ("<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>").</p>						
EMISSIONORA						
Emissora:		<p>RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330- 063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na Junta Comercial do estado de Santa Catarina sob o NIRE 4230004824-1.</p>				
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Série
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
Balneário Camboriú - SC	Emissão: 03/05/2023 Vencimento: 17/05/2028	10ª	única	100.000	R\$ 1.000,00	R\$ 100.000.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES						

AMORTIZAÇÃO		REMUNERAÇÃO	
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa	Forma de Pagamento
NA	Parcelas semestrais consecutivas, sendo o primeiro em 18/06/2025.	Variação acumulada de 100% (cem) da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa correspondente a 3,50% (três inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos durante o período de vigência das Debêntures.	Mensal, sendo o primeiro em 18/06/2023.
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO			
Forma:	Nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados.		
Conversibilidade:	As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações da Emissora.		
Garantias:	Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de (I) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), acrescido da Remuneração, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, bem como (II) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Emissora e dos		

Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com a **(a)** cessão fiduciária de recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela Emissora, pela **EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.530.375/0001-50 ("Embraed Edificações"), Embraed Edificações, **EMBRAED LEGACY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.291.848/0001-07 ("Embraed Legacy"); **EMBRAED ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.715.944/0001-39 ("Embraed One"); **EMBRAED MARINGÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.058/0001-45 ("Embraed _____ Maringá"); **EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-I, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.728.078/0001-31 ("Embraed 64"); **EMBRAED FORTUNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09-Q, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.482.647/0001-04 ("Embraed _____ Fortune"); **EMBRAED SANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita

	<p>no CNPJ/MF sob o nº 29.292.072/0001- 31 ("<u>Embraed Sante</u>" e em conjunto com a Embraed Legacy, Embraed One, Embraed Maringá, Embraed 64, Embraed Fortune, simplesmente "<u>Cedentes</u>"), originados por contratos de compra e venda de unidades autônomas do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Cedentes conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido) celebrados e a serem celebrados entre as Cedentes e respectivos adquirentes ("<u>Recebíveis</u>"), mediante a celebração do "<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i>" ("<u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u>" e "<u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u>" respectivamente), instrumento no qual apresentará as características essenciais para a identificação dos referidos recebíveis; (b) a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 12.076, do 1º Registro Geral de Imóveis de Itajaí/SC, localizado na Avenida Osvaldo Reis, nº 3.070, Praia Brava, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina ("<u>Imóvel</u>" e "<u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u>"); e (c) Fiança.</p>
Data da Escritura de Emissão de Debêntures:	04 de maio de 2023.
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR	
Denominação Social:	CNPJ:
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
41.811.375/0001-19	
Endereço:	Nº Complemento:
Rua Professor Atílio Innocenti	474 Conj. 1009/1010
CEP:	Cidade: UF: País:
04538-001	São Paulo SP Brasil
DEBÊNTURES SUBSCRITAS	
QUANTIDADE	100.000 (cem mil)
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO	
<p>Conforme Cláusulas 2.4 e 3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures subscritas por este Boletim de Subscrição serão integralizadas em 1 (uma) parcela, em até 02 (dois) Dias Úteis da data em que for verificado o cumprimento das Condições Precedentes para Integralização das Debêntures ("<u>Data da Integralização</u>"), à vista, em moeda corrente nacional.</p>	
ADESAO AOS TERMOS E CONDIÇÕES	

Condições:

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da 10ª (décima) Emissão da RTDR Participações S.A., para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 29 de março de 2023, a qual foi registrada na JUCESC em 10 de abril de 2023, sob o nº 20230527990, em 14 de abril de 2023, na página B23, nos termos dos artigos 59 e 122 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

As Debêntures que não venham a ser integralizadas até o encerramento da distribuição dos CRI serão automaticamente canceladas, conforme termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora

Nome: Tatiana Schumacker Rosa Cequinel
Cargo: Diretora Presidente

Nome: Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Subscritor

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora

Anexo II

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Debentures		
Data	Paga Juros	TAi
19/06/2023	Sim	0,0000%
19/07/2023	Sim	0,0000%
18/08/2023	Sim	0,0000%
19/09/2023	Sim	0,0000%
19/10/2023	Sim	0,0000%
17/11/2023	Sim	0,0000%
19/12/2023	Sim	0,0000%
19/01/2024	Sim	0,0000%
19/02/2024	Sim	0,0000%
19/03/2024	Sim	0,0000%
19/04/2024	Sim	0,0000%
17/05/2024	Sim	0,0000%
19/06/2024	Sim	0,0000%
19/07/2024	Sim	0,0000%
19/08/2024	Sim	0,0000%
19/09/2024	Sim	0,0000%
18/10/2024	Sim	0,0000%
19/11/2024	Sim	0,0000%
19/12/2024	Sim	0,0000%
17/01/2025	Sim	0,0000%
19/02/2025	Sim	0,0000%

19/03/2025	Sim	0,0000%
17/04/2025	Sim	0,0000%
19/05/2025	Sim	0,0000%
18/06/2025	Sim	12,4989%
18/07/2025	Sim	0,0000%
19/08/2025	Sim	0,0000%
19/09/2025	Sim	0,0000%
17/10/2025	Sim	0,0000%
19/11/2025	Sim	14,2847%
19/12/2025	Sim	0,0000%
19/01/2026	Sim	0,0000%
19/02/2026	Sim	0,0000%
19/03/2026	Sim	0,0000%
17/04/2026	Sim	16,6656%
19/05/2026	Sim	0,0000%
19/06/2026	Sim	0,0000%
17/07/2026	Sim	0,0000%
19/08/2026	Sim	0,0000%
18/09/2026	Sim	19,9990%
19/10/2026	Sim	0,0000%
19/11/2026	Sim	0,0000%
18/12/2026	Sim	0,0000%
19/01/2027	Sim	0,0000%
19/02/2027	Sim	24,9991%
19/03/2027	Sim	0,0000%
19/04/2027	Sim	0,0000%

19/05/2027	Sim	0,0000%
18/06/2027	Sim	0,0000%
19/07/2027	Sim	33,3325%
19/08/2027	Sim	0,0000%
17/09/2027	Sim	0,0000%
19/10/2027	Sim	0,0000%
19/11/2027	Sim	0,0000%
17/12/2027	Sim	49,9994%
19/01/2028	Sim	0,0000%
18/02/2028	Sim	0,0000%
17/03/2028	Sim	0,0000%
19/04/2028	Sim	0,0000%
17/05/2028	Sim	100,0000%

Anexo III

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

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

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na Junta Comercial do estado de Santa Catarina sob o NIRE 4230004824-1, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), vem, por meio do presente, declarar, para os devidos fins, que aplicou R\$____, (__reais) no último semestre os recursos obtidos por meio do Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A. ("Escritura de Emissão Debêntures"), firmada em 04 de maio de 2023, para os serviços dos Empreendimentos Destinação, conforme definido na cláusula 5.1 da Escritura de Emissão Debêntures, nos seguintes empreendimentos imobiliários, em conformidade com o relatório de obras abaixo:

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

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

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

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Anexo IV

MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO OCORRÊNCIA DE EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

À

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP

CEP 04538-001

At. [•]

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

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na Junta Comercial do estado de Santa Catarina sob o NIRE 4230004824-1, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), vem, por meio do presente, declarar que durante o período entre [•] de [•] de 20[•] e [•] de [•] de 20[•], não foi verificado pela Emissora a ocorrência de quaisquer dos eventos listados nas Cláusulas 11.1 do "*Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora, a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, entre outros, em 04 de maio de 2023, conforme aditada de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"); e (ii) as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures permanecem válidas e estão sendo integralmente cumpridas pela Emissora.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da Emissora. A Emissora afirma, ainda, não ter destruído, suprimido ou ocultado nenhuma informação ou documento público ou particular que altere as declarações aqui contidas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Balneário Camboriú, [•] de [•] de 20[•].

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

Anexo V

DESPESAS

ESTRUTURAÇÃO - CRI

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	29.000,00	0,00%	29.000,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		93,00	0,00%	93,00
Tozzini	Assessor Legal	A vista		115.000,00	9,25%	126.721,76
Vortex	Escrituração + Liquidação dos CRI	A vista		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortex	Registrador	A vista		5.000,00	16,33%	5.975,86
Vortex	Instituição Custodiante	A vista		8.000,00	16,33%	9.561,37
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	Anual		17.000,00	12,15%	19.351,17
Oliveira Trust	Agente fiduciário	A vista		4.000,00	12,15%	4.553,22
Canal Investimentos	Taxa de emissão	A vista		35.000,00	16,33%	41.831,00
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	A vista		4.000,00	14,25%	4.664,72
Genial	Distribuição	A vista	Conforme contrato de distribuição			
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	30.000,00	0,00%	30.000,00
CCI	Atualização - Financeiro	A vista		1439,62	0,00%	1.439,62
CCI	Auditoria Jurídico e Financeiro	A vista		1439,55	0,00%	1.439,55
ANBIMA	Registro Base de Dados CRI	A vista	0,004177%	R\$ 2.979,00	0,00%	2.979,00
TOTAL				2.261.972,17		3.058.969,49

**ANEXO VI
DESPESAS RECORRENTES**

MENSAL

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	800,00	0,00%	800,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	1.100,00	0,00%	1.100,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		300,00	0,00%	300,00
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	Anual		17.000,00	12,15%	19.351,17
Vortex	Escrituração + Liquidação dos CRI	Anual		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortex	Instituição Custodiante	Anual		8.000,00	16,33%	9.561,37
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
Guararapes	Contabilidade	Mensal		300,00	0,00%	300,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		61,00	0,00%	61,00
UHY Bendorantes	Auditoria	Anual		4.000,00	13,65%	4.632,31
CCI	Espelhamento	Mensal		1.142,50	0,00%	1.142,50
CCI	Monitoramento de garantia	Mensal		2.788,25	0,00%	2.788,25
MÉDIA MENSAL				10.491,75		11.156,47

MÉDIA ANUAL	41.000,00		47.886,91
-------------	-----------	--	-----------

Anexo VII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)												
Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
		semestr e fiscal	semestre fiscal									
		2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028
	(R\$)	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Santé Residência	2.084.773,77	316.826,57	1.129.711,22	638.235,99								
Tonino Lamborghini	11.681.481,44	255.495,07	1.767.720,08	2.020.566,08	3.173.809,73	3.233.114,62	1.230.775,86					

L'atelier	16.694.376,76	262.257,26	1.410.020,89	2.164.761,59	3.139.348,63	3.134.567,06	4.478.842,70	1.984.806,64	119.771,98			
Solaia	14.304.431,87	287.761,78	2.687.042,73	3.751.786,64	2.933.784,49	3.848.329,09	795.727,15					
Marena	31.067.535,88	377.789,18	1.564.224,91	899.623,17	1.600.857,97	2.422.380,97	2.892.289,25	3.756.294,05	4.760.350,85	5.027.278,31	5.950.638,57	1.815.808,66
Hyde	24.167.400,28	337.177,67	772.087,08	809.956,13	1.360.847,69	1.868.606,70	2.568.463,78	3.453.886,94	3.599.157,46	3.599.157,46	3.599.157,46	2.198.901,89
Totais	100.000.000,00	1.837.307,51	9.330.806,90	10.284.929,60	12.208.648,51	14.506.998,44	11.966.098,73	9.194.987,64	8.479.280,30	8.626.435,77	9.549.796,04	4.014.710,55

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

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

					emitidos (R\$) (D)	Destinação (R\$) (E = C - D)	nto Destinação conforme cronograma semestral constanteda tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	
Santé Residence	Obra	57.941.528,42	28.993.876,94	28.947.651,48	6.206.590,30	22.741.061,18	2.084.773,77	2%
Tonino Lamborghini	Obra	135.409.282,19	14.777.071,04	120.632.211,15	19.277.145,58	101.355.065,57	11.681.481,44	12%
L'atelier	Obra	173.772.000,00	6.071.111,94	167.700.888,06	24.717.587,52	142.983.300,54	16.694.376,76	17%
Solaia	Obra	156.490.000,00	8.757.180,43	147.732.819,57	24.058.383,25	123.674.436,32	14.304.431,87	14%
Marena	Obra	304.558.176,00	8.334.223,59	296.223.952,41	-	296.223.952,41	31.067.535,88	31%
Hyde	Obra	286.984.000,00	6.053.673,10	280.930.326,90	-	280.930.326,90	24.167.400,28	24%
		1.115.154.986,6 1	72.987.137,05	1.042.167.849,5 7	74.259.706,65	967.908.142,92	100.000.000,00	100%

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

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

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

77

387

Anexo VIII

**DESCRIÇÃO DOS
EMPREENDIMENTOS
DESTINAÇÃO**

**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS
EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO**

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?(*)
Santé Residence, 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, Rua João Francisco dos Santos, 100 - Pioneiros, Balneário Camboriú - SC, 88331-120	Embraed Sante Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda - CPNJ 29.292.072/0001-31	Não	2.084.773,77	2,08%	22.741.061,18	Sim
Tonino Lamborghini, 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, Rua 4600, 100 - Barra Sul, Balneário Camboriú - SC, 88330-012	Embraed 64 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda - CNPJ 14.728.078/0001-31	Não	11.681.481,44	11,68%	101.355.065,57	Sim

L'atelier, Registro de Imóveis Comarca de Itapema, Rua 267, 55 - Meia Praia, Itapema - SC, 88220-000	Embraed Fortune Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda - CNPJ 20.482.647/0001-04	Não	16.694.376,76	16,69%	142.983.300,54	Sim
Solaia, 2º Registro de Imóveis de Maringá, Av. Pres. Juscelino K. de Oliveira, 369 - Zona 2, Maringá - PR, 87010-440	Embraed Maringá 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda - CNPJ 35.084.058/0001-45	Não	14.304.431,87	14,30%	123.674.436,32	Sim
Marena, 1º Registro de imóveis de Balneário Camboriú/SC, Rua 1910, 91, centro, Balneário Camboriú/SC - 88330-480	Embraed Legacy Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA CNPJ: 29.291.848/0001-07	Não	31.067.535,88	31,07%	296.223.952,41	
Hyde, 2º Registro de imóveis de Balneário Camboriú/SC, Avenida Atlântica, 4312, centro, Balneário Camboriú/SC - 88330-027	Embraed Isla Empreendimentos imobiliários SPE LTDA CNPJ: 29.292.097/0001-35	Não	24.167.400,28	24,17%	280.930.326,90	
TOTAIS			100.000.000,00	100%	967.908.142,92	

Anexo IX

MODELO DO RELATÓRIO DE OBRAS

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA

[NOME DO EMPREENDIMENTO]

[PERÍODO]

1. DADOS DA OBRA

OBRA: [NOME DO EMPREENDIMENTO]

EMPRESA: [NOME DA SPE]

CNPJ: [•]

ÁREA: [•]

RESPONSÁVEL TÉCNICO: [•]

NÚMERO DE PAVIMENTOS: [•]

2. CRONOGRAMA FÍSICO

Mês/Ano	% Previsto Acumulado	% Real Acumulado
[•]	[•]%	[•]%
[•]	[•]%	[•]%
[•]	[•]%	[•]%

O avanço acumulado do empreendimento TLR é de [•]%. Os principais serviços executados no último trimestre foram: [•]

3. IDENTIFICAÇÃO DOS GASTOS REALIZADOS

O custo total incorrido até o mês de [•] de [•] é de R\$ [•].

80

	Mensal (R\$)	Acumulado (R\$)
[mês/ano]	[•]	[•]
[mês/ano]	[•]	[•]
[mês/ano]	[•]	[•]

4. SALDO A REALIZAR

	Mensal (R\$)	Acumulado (R\$)
[mês/ano]	[•]	[•]
[mês/ano]	[•]	[•]
[mês/ano]	[•]	[•]
SALDO	[•]	[•]

Para o próximo trimestre está previsto o valor de R\$ [•], sendo que os principais serviços a serem executados são: [•]

5. FOTO DA OBRA

[•]

[Cidade], dia [•] de [•] de [•].

GERENTE DE ORÇAMENTO E PLANEJAMENTO
CREA/SC - [•]

DIRETOR DE ENGENHARIA
CREA/SP - [•]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato, representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissor de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") de sua 43ª (quadragésima terceira) emissão, em série única, vem declarar, no âmbito da oferta pública de distribuição primária dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), que encontra-se com seu registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários atualizado.

São Paulo, 16 de maio de 2023.

DocuSigned by:
Nathalia Machado Loureiro
Assinado por: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CPF: 10499346793
Cargo: Diretora
Data/Hora de Assinatura: 16/05/2023 | 20:51:39 BRT
IGP
FBBCE5C5C41B468790715420F54769D0

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO,
ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(Artigo 24 da Resolução da CVM 160)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1009/1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizedora" ou "Emissora"), neste ato, representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissor de 100.000 (cem mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") de sua 43ª (quadragésima terceira) emissão, em série única, vem declarar, no âmbito da oferta pública de distribuição primária dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 16 de maio de 2023.

DocuSigned by:
Nathalia Machado Loureiro
Assinado por: NATHALIA MACHADO LOUREIRO
CPF: 10489346793
Papéis: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 16/05/2023 | 21:46:51 BRT

FBBCE5C5C41B468790715420F54789D0

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



genial
investimentos

**PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 43ª (QUADRAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS