



**INSTRUMENTO PARTICULAR DO PRIMEIRO ADITAMENTO E CONSOLIDAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 47ª (QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**I. PARTES**

Pelo presente instrumento particular:

**A. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010, CEP 04.538-001, inscrita CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

**B. H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do inciso III do artigo 26 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"), e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido).

**II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- (i) em 30 de maio de 2023, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" ("**Termo de Securitização**"), o qual regula a 47ª (quadragésima sétima) emissão, realizada em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente); e
- (ii) as Partes decidiram alterar o Termo de Securitização, por meio do presente instrumento, tanto para atender às orientações formuladas pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado n.º 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25 ("**B3**"), bem como para melhor adequar a redação original de determinadas outras cláusulas do Termo de Securitização.

**ISTO POSTO**, as Partes resolvem celebrar o presente "*Instrumento Particular do Primeiro Aditamento e Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários*

Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“**Aditamento**”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

## 1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1.1. Para os termos iniciados em letra maiúscula, cuja definição não esteja expressamente indicada neste Aditamento, considerar-se-á a definição atribuída no Termo de Securitização.

1.1.1. Quando exigido pelo contexto, as definições estabelecidas neste Aditamento aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirá o feminino e vice-versa.

1.2. As referências a:

- (i) qualquer documento ou outro instrumento, incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário;
- (ii) disposições legais serão interpretadas considerando tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; e
- (iii) qualquer das Partes, incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados.

## 2. AUTORIZAÇÃO

2.1. Tendo em vista que os CRI, na presente data, não foram ainda subscritos e integralizados, não se faz necessária prévia aprovação dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) para fins de celebração do presente Aditamento.

## 3. ALTERAÇÕES

3.1. Em razão do acima exposto, as Partes decidem alterar a Cláusula 1.1 do Termo de Securitização para substituir o termo “**Banco Liquidante**” por “**Agente de Liquidação**”, conforme redação a seguir estabelecida:

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

	(...)
<b>“Agente de Liquidação”:</b>	<i>significa o <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino,</i>

	<i>n.º 215, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.</i>
<i>(...)</i>	

3.2. As Partes decidem alterar a Cláusula "1.2" do Termo de Securitização, a qual passa a vigorar conforme redação a seguir:

*"1.2. Autorizações da Emissora: A Operação foi devidamente aprovada de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora em 30 de maio de 2023 cuja ata foi protocolada na JUCESP."*

3.3. As Partes decidem alterar a Cláusula "3.14" do Termo de Securitização, a qual passa a vigorar conforme redação a seguir:

*"3.14. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3."*

3.4. As Partes decidem alterar a Cláusula "5.7" do Termo de Securitização, a qual passa a vigorar conforme redação a seguir:

*"5.7. Distribuição Parcial: Será possível a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que haja a subscrição e integralização de, pelo menos, 6.000 (seis mil) CRI."*

3.5. As Partes decidem alterar a Cláusula "5.12" do Termo de Securitização, a qual passa a vigorar conforme redação a seguir:

*"5.12. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos integralmente na primeira Data de Integralização dos CRI, podendo ser integralizados à vista ou a prazo a critério do Distribuidor, sempre em moeda corrente nacional, sendo permitida a aplicação de ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, de acordo com os procedimentos definidos pela B3.*

*5.12.1. Caso os CRI sejam integralizados com pagamento de ágio pelo respectivo investidor, todo e qualquer valor capturado a tal título (i.e. diferença entre o efetivo Preço de Integralização dos CRI em determinada data e o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido de eventual Juros Remuneratórios sobre eles incidentes, caso não se trate da primeira Data de Integralização dos CRI) serão utilizados para o pagamento da remuneração de determinados prestadores de serviços, conforme detalhado no Anexo II do Instrumento de Emissão."*

5.13. As Partes decidem incluir as Cláusulas "7.1.3" e "8.4" ao Termo de Securitização, as quais passam a vigorar conforme redação a seguir:

*"7.1.3. A Securitizadora deverá informar à B3, por meio de correspondência em que conste a ciência do Agente Fiduciário, sobre a realização da amortização extraordinária dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data do respectivo evento."*

*"8.4. A Securitizadora deverá informar à B3, por meio de correspondência em que conste a ciência do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data do respectivo evento."*

5.14. As Partes decidem alterar a Cláusula "17.1" do Termo de Securitização, a qual passa a vigorar conforme redação a seguir:

*"17.1. Ordem de Pagamentos: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI e até que ocorra a liquidação integral dos CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, obrigatoriamente, na seguinte ordem de alocação de recursos, conforme devidos e/ou necessários nas datas em que a Securitizadora for realizar quaisquer pagamentos aos Titulares dos CRI:*

- (i) pagamento de despesas incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento e/ou de quaisquer despesas eventualmente em aberto;*
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;*
- (iii) pagamento de Encargos Moratórios devidos, se aplicável;*
- (iv) pagamento dos Juros Remuneratórios já vencidos e não pagos, se aplicável;*
- (v) pagamento dos Juros Remuneratórios a vencer;*
- (vi) pagamento de Amortização Extraordinária Compulsória na hipótese da ocorrência dos eventos previstos na Cláusula 9.2 do Instrumento de Emissão;*
- (vii) pagamento da Amortização Ordinária já vencida, se aplicável;*
- (viii) pagamento da Amortização Ordinária a vencer; e*
- (ix) recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável."*

## **6. DISPOSIÇÕES GERAIS**

6.12. As Partes ratificam, e declaram estar de acordo com, todos os termos, as condições e os anexos do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento.



6.13. Este Aditamento é regido e interpretado segundo as leis da República Federativa do Brasil.

6.14. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas no Termo de Securitização e/ou neste Aditamento, com a exclusão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

6.15. O presente Aditamento poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º do artigo 10º da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 15 de junho de 2023.

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



*(Página de assinaturas do "Instrumento Particular do Primeiro Aditamento e Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.")*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

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

*Agente Fiduciário*

*Testemunhas:*

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

## **ANEXO A**

*ao "Instrumento Particular do Primeiro Aditamento e Consolidação ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."*

### **CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

*(Encontra-se a partir da próxima página.)*



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*para emissão dos*

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA  
SÉRIE ÚNICA DA 47ª (QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
CNPJ 41.811.375/0001-19



*lastreados em créditos imobiliários devidos por*  
**LT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

15 de junho de 2023

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 47ª (QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

**I. PARTES**

Pelo presente instrumento particular:

**A. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010, CEP 04.538-001, inscrita CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

**B. H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do inciso III do artigo 26 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"), e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido).

A Securitizadora e o Agente Fiduciário serão doravante denominados, em conjunto, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**".

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", o qual regulamenta a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), e da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), para formalizar a securitização de direitos creditórios imobiliários e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora ("**Termo de Securitização**"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir redigidas.

**1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES**

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

<b>"Adiantamento(s)":</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.3.12 deste Termo de Securitização.
<b>"Agente de Liquidação"</b>	significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto

	Sabino, n.º 215, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
<b>"Agente Fiduciário":</b>	significa a <b>H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , qualificada anteriormente no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.
<b>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</b>	significa a alienação fiduciária dos Imóveis Onerados em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante registro, no competente cartório de registro de imóveis, conforme o Contrato de Alienação Fiduciária.
<b>"Alienação Fiduciária de Quotas":</b>	significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, conforme o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
<b>"Amortização Extraordinária":</b>	significa a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.
<b>"Amortização Ordinária":</b>	significa a amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme Cláusula 4.11 deste Termo de Securitização.
<b>"ANBIMA":</b>	significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<b>"Anexos":</b>	significa os anexos ao presente Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e complementares deste instrumento, para todos os fins e efeitos de direito.
<b>"Anúncio de Encerramento da Distribuição":</b>	significa, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o anúncio de divulgação do resultado da Oferta, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) da Securitizadora; (ii) da B3; e (iii) da CVM, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (a) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (b) distribuição da totalidade dos CRI.
<b>"Anúncio de Início da Distribuição":</b>	significa, nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o aviso resumido que comunica o início da distribuição da Oferta, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) da Securitizadora; (ii) da B3; e (iii) da CVM.

<p><b>"Aplicações Financeiras Permitidas":</b></p>	<p>significa todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; e/ou (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Banco BTG Pactual e Banco XP, em todos os casos com liquidez diária.</p>
<p><b>"Aprovações Societárias":</b></p>	<p>significa, quando referidas em conjunto: (i) a Aprovação Societária da Securitizadora; e (ii) a Aprovação Societária da Devedora.</p>
<p><b>"Aprovação Societária da Devedora":</b></p>	<p>significa o ato de aprovação societária das condições da Operação da Devedora.</p>
<p><b>"Aprovação Societária da Securitizadora":</b></p>	<p>significa o ato de aprovação societária das condições da Operação da Securitizadora, conforme disposto na Cláusula 1.2 deste Termo de Securitização.</p>
<p><b>"Assembleia Especial":</b></p>	<p>significa a assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada, observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.</p>
<p><b>"Auditor Independente":</b></p>	<p>significa a <b>UHY BENDORAYTES &amp; CIA AUDITORES INDEPENDENTES</b>, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Lucídio Cabral de Mello Neto, 850, bloco 3 - salas. 1301 a 1305, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77, ou outro auditor independente que venha a substituí-la, contratada pela Securitizadora para ser a responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, ou quem vier a sucedê-la.</p>
<p><b>"Aval":</b></p>	<p>significa a garantia fidejussória prestada no âmbito do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, na forma de aval, pelos Avalistas, na qualidade de responsáveis solidários com a Devedora pelo cumprimento das Obrigações Garantidas, sem quaisquer benefícios de ordem.</p>
<p><b>"Avalista(s)":</b></p>	<p>significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente: (i) Lucídio; e (ii) Terezinha.</p>
<p><b>"Aviso ao Mercado":</b></p>	<p>significa, nos termos do §1º do artigo 57 da Resolução CVM 160, o aviso resumido que dá ampla divulgação ao requerimento do registro automático da Oferta na CVM, a ser disponibilizado na página da rede mundial de</p>

	computadores: (i) da Securitizadora; (ii) da B3; e (iii) da CVM.
<b>"B3":</b>	significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado n.º 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
<b>"BACEN":</b>	significa o Banco Central do Brasil.
<b>"Brasil" ou "País":</b>	significa a República Federativa do Brasil.
<b>"CCI":</b>	significa a cédula de crédito imobiliário, sem garantia real, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida, pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
<b>"CETIP21":</b>	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>"CMN":</b>	significa o Conselho Monetário Nacional.
<b>"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"</b>	significa o <i>"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários"</i> , vigente a partir de 2 de janeiro de 2023.
<b>"Código Civil":</b>	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
<b>"Código de Processo Civil":</b>	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
<b>"COFINS":</b>	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
<b>"Condições Precedentes para a Colocação dos CRI":</b>	significa, quando referidas em conjunto, as condições que deverão ser atendidas para fins de colocação dos CRI, pela Securitizadora, conforme indicadas no Contrato de Distribuição.
<b>"Condições Precedentes para os Desembolsos":</b>	significa, quando referidas em conjunto, as condições que deverão ser atendidas para que o Preço de Aquisição seja pago, pela Securitizadora à Devedora, conforme disposto nas Cláusulas 4.8 e 4.8.1 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
<b>"Conta Centralizadora":</b>	significa a conta corrente n.º 44360-9, mantida na agência n.º 3100 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados.

<p><b>“Conta de Livre Movimentação”:</b></p>	<p>significa a conta corrente n.º 0039006-2, mantida na agência n.º 1950 do Banco Bradesco S.A., ou outra conta indicada pela Devedora, desde que de sua titularidade, na qual serão liberados os recursos a que fizer jus a Devedora, no âmbito da Operação.</p>
<p><b>“Contador do Patrimônio Separado”:</b></p>	<p>significa a <b>CONTÁBIL GUARARAPES S/S LTDA.</b>, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nova Independência, 409-13, CEP 04570-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.756.191/0001-42, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações ou contador que venha a substituí-lo, a exclusivo critério da Securitizadora.</p>
<p><b>“Contrato de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária”:</b></p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado entre: (i) a Devedora, na qualidade de fiduciante; (ii) a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; bem como seus eventuais aditamentos.</p>
<p><b>“Contrato de Distribuição”:</b></p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição de Oferta Pública, Sujeita ao Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização</i>”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora para reger a distribuição dos CRI.</p>
<p><b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</b></p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado entre: (i) a Devedora, na qualidade de alienante fiduciante; e (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como seus eventuais aditamentos.</p>
<p><b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”:</b></p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças</i>”, a ser celebrado entre: (i) Lucidio e Terezinha, na qualidade de alienantes fiduciantes; (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária; e (iii) a Devedora; bem como seus eventuais aditamentos.</p>
<p><b>“Contrato de Monitoramento”:</b></p>	<p>significa o “<i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária e Outras Avenças</i>”, celebrado entre a Emitente, a Securitizadora e o Servicer, bem como seus eventuais aditamentos.</p>

<b>"CPF":</b>	significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
<b>"Créditos Imobiliários":</b>	significa todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas, fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora por força da emissão das Notas Comerciais, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentação aplicáveis, os quais compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável.
<b>"CRI":</b>	significa os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 47ª (quadragésima sétima) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.
<b>"CRI em Circulação":</b>	significa, para fins de quórum e deste instrumento, todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade: (i) da Securitizadora, da Devedora, dos Avalistas, incluindo seus sócios, diretores, funcionários ou partes e pessoas relacionadas respectivamente (direta ou indiretamente); (ii) dos prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) de sociedades ligadas à Securitizadora, à Devedora, aos Avalistas, ou ainda de fundos de investimentos administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico da Securitizadora e/ou dos Avalistas; e (iv) de qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses dos Titulares dos CRI.
<b>"Cronograma Indicativo":</b>	significa o cronograma, parte integrante do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais na forma do Anexo III àquele instrumento, que demonstra a capacidade da Devedora em alocar os recursos oriundos das Notas Comerciais, observada a Destinação dos Recursos, até a Data de Vencimento dos CRI.
<b>"CSLL":</b>	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>"Custodiante":</b>	significa a <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b> , companhia hipotecária com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-

	002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, na qualidade de instituição custodiante dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, ou quem vier a sucedê-la.
<b>“Data de Emissão das Notas Comerciais”:</b>	significa a data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 30 de maio de 2023.
<b>“Data de Emissão dos CRI”:</b>	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de maio de 2023.
<b>“Data de Início da Rentabilidade”:</b>	significa, para todos os fins e efeitos legais, a primeira Data de Integralização dos CRI.
<b>“Data de Vencimento dos CRI”:</b>	significa a data de vencimento efetivo dos CRI, qual seja, 15 de junho de 2026, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
<b>“Data(s) de Integralização dos CRI”:</b>	significa cada uma das datas em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI, a ser realizada pelos Investidores Profissionais, em moeda corrente nacional, durante o Período de Distribuição, de acordo com os procedimentos da B3, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição.
<b>“Data(s) de Pagamento”:</b>	significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Ordinária, conforme aplicável, especificadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
<b>“Data de Solicitação Adiantamento”:</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.3.12 deste Termo de Securitização.
<b>“Data(s) de Verificação dos Fundos”:</b>	significa o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis anteriormente a cada uma das Datas de Pagamento.
<b>“Decreto 6.306”:</b>	significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
<b>“Desembolsos”:</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.4.2 deste Termo de Securitização.
<b>“Despesas”:</b>	significa as despesas totais da Operação, listadas no Anexo II do Instrumento de Emissão.
<b>“Despesas Flat”:</b>	significa as despesas iniciais da Operação, listadas no Anexo II do Instrumento de Emissão.
<b>“Destinação Futura”:</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.5 deste Termo de Securitização.
<b>“Destinação Reembolso”:</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.5 deste Termo de Securitização.

<b>"Destinação dos Recursos":</b>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.5 deste Termo de Securitização.
<b>"Devedora":</b>	significa <b>LT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na Cidade de Luís Correia, Estado de Piauí, na Avenida Antonieta Reis Veloso, s/nº, Bairro Dunas, CEP 64.220-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.828.524/0001-97.
<b>"DI":</b>	significa o Depósito Interfinanceiro.
<b>"Dia Útil":</b>	significa, com relação a: (i) qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo, de modo que, caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos dos Documentos da Operação não forem um Dia Útil, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
<b>"Direitos Cedidos Fiduciariamente":</b>	significa, quando referidos em conjunto: (i) os Direitos Creditórios que a Devedora detém e/ou virá a deter em face dos Adquirentes (conforme termos definidos no Contrato de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária); (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos pela Devedora em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos imóveis listados no "Anexo II" ao Contrato de Cessão Fiduciária, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta Centralizadora; e (iii) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com recursos mantidos na Conta Centralizadora.
<b>"Distribuidor":</b>	significa a Securitizadora.
<b>"Documentos da Oferta":</b>	significa os documentos destinados ao fornecimento de informações relativas à Emissora ou à Oferta a potenciais investidores, inclusive, mas não apenas: (i) os documentos submetidos à CVM para fins de requerimento de registro automático; (ii) o Aviso ao Mercado; (iii) o

	Anúncio de Início da Distribuição; (iv) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (v) o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores, conforme aplicável; e (vi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão do potencial investidor relativa aos CRI.
<b>“Documentos da Operação”:</b>	significa, quando referidas em conjunto: (i) os Documentos da Oferta; (ii) o presente Instrumento de Emissão; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) a Escritura de Emissão de CCI; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) o Contrato de Monitoramento; e (x) outros instrumentos que integrem ou venha a integrar a Operação, bem como seus respectivos aditamentos.
<b>“Efeito Adverso Relevante”:</b>	significa qualquer evento ou situação que possa causar: (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou reputacional), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e/ou dos Avalistas e seu Grupo Econômico; (ii) qualquer evento ou situação que possa afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou dos Avalistas de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação; (iii) qualquer ato ou fato que possa afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais; e/ou (iv) a ilegalidade, invalidade e/ou inexecutabilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como dos direitos da Securitizadora e dos Titulares dos CRI, constantes em tais documentos.
<b>“Emissão”:</b>	significa a 47ª (quadragésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, realizada em série única, com instituição de Regime Fiduciário e de Patrimônio Separado, conforme regulada por este Termo de Securitização.
<b>“Empreendimento Imobiliário”:</b>	significa o empreendimento imobiliário identificado no “Anexo III” ao Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
<b>“Encargos Moratórios”:</b>	significa os encargos a que os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não

	compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) correção monetária apurada pelo IGP-M/FGV; e (iii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; tudo calculado sobre o montante devido e não pago.
<b>“Escritura de Emissão de CCI”:</b>	significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”</i> , firmado, nesta data, pela Securitizadora e pelo Custodiante, por meio do qual foi emitida a CCI, bem como seus eventuais aditamentos.
<b>“Escriturador”:</b>	significa a <b>VÓRTX TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , já qualificada acima, a qual atuará como escriturador dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.
<b>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</b>	significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 8115.1 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.
<b>“Eventos de Resgate Antecipado”</b>	significa, quando em conjunto e indistintamente, os Eventos de Resgate Antecipado Automáticos e os Eventos Resgate Antecipado Não Automáticos.
<b>“Eventos de Resgate Antecipado Automático”:</b>	significa, quando em conjunto, os eventos previstos na Cláusula 9.1 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, cuja ocorrência acarreta o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.
<b>“Eventos de Resgate Antecipado Não Automático”:</b>	significa, quando em conjunto, os eventos previstos na Cláusula 9.2 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, cuja ocorrência implicará a convocação e a instalação de Assembleia Especial, observada a forma e os quóruns previstos neste Termo de Securitização, especificamente para deliberação, pelos Titulares dos CRI, da declaração, ou não, do vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.
<b>“Exercício Social do Patrimônio Separado”:</b>	significa o exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 30 de março de cada ano.
<b>“Excedente”:</b>	significa os recursos que sobejarem na Conta Centralizadora após a realização dos pagamentos previstos conforme a Ordem de Pagamentos, o qual será verificado em cada Data de Apuração (conforme definido

	<p>no Instrumento de Emissão), ocasião em que o Servicer deverá apurar o montante dos recursos disponíveis em conta, decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, e ainda eventuais recursos independentes de origem, após a liquidação dos pagamentos mensais conforme Ordem de Pagamentos.</p> <p>Não será considerado “Excedente” o montante de recursos existentes na Conta Centralizadora que estejam vinculados a outra destinação conforme prevista nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aqueles recursos necessários ao pagamento de Despesas e Remuneração, bem como pagamento de juros remuneratórios, amortização programada das Notas Comerciais, amortização extraordinária, resgate antecipado, constituição e/ou recomposição dos Fundos, conforme o caso.</p>
<b>“Fundo de Amortização”</b>	<p>significa o fundo a ser constituído e complementado (conforme o caso) na Conta Centralizadora, por meio da retenção de 50% (cinquenta por cento) do Excedente mensal. Os recursos desse fundo serão utilizados para a amortização do saldo devedor das Notas Comerciais após a emissão do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário e/ou para recomposição do Fundo de Obras e Fundo de Reserva conforme as regras aqui estabelecidas na Cláusula 5.12 do Instrumento de Emissão.</p>
<b>“Fundo de Despesas”:</b>	<p>significa o fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção, pela Securitizadora, de parte do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, o qual deverá ser mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações assumidas no âmbito da emissão dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16.4 deste Termo de Securitização.</p>
<b>“Fundo de Obras”:</b>	<p>significa o fundo de obras mantido na Conta Centralizadora, que conterà a totalidade dos recursos necessários para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e será formado, conforme aplicável, com os recursos oriundos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) de integralizações dos CRI, por meio de retenções dos respectivos recursos na Conta Centralizadora;</li> <li>(ii) do aporte de recursos pela Devedora; ou</li> </ul>

	(iii) retenção do Excedente, caso o custo das obras do Empreendimento venha a se tornar superior ao estimado na constituição do Fundo de Obras observada a Ordem de Utilização do Excedente.
<b>"Fundo de Reserva":</b>	<p>significa o fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, mediante retenção de 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais, o qual deverá ser mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações assumidas nesta Emissão.</p> <p>O Fundo de Reserva será constituído por meio da retenção, na Conta Centralizadora, do Valor Inicial do Fundo de Reserva quando do pagamento dos primeiros recursos oriundos da integralização dos CRI, e mantidos na Conta Centralizadora para garantir o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, o que inclui, mas sem limitação, as parcelas de pagamento de remuneração e de amortização dos CRI, diante de eventual insuficiência de recursos na Conta Centralizadora, ressalvado o Fundo de Obras.</p>
<b>"Garantias":</b>	significa, quando referidas em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) a Cessão Fiduciária, constituídas ou a serem constituídas diretamente em favor da Securitizadora, no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
<b>"Grupo Econômico":</b>	significa, quando em conjunto, as sociedades controladas ou coligadas, o controlador (ou grupo de controle) e sociedades sob controle comum, de acordo com a definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<b>"IBGE":</b>	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>"ICP-Brasil":</b>	significa a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
<b>"Imóveis Onerados":</b>	significa, quando em conjunto, as unidades do Empreendimento Imobiliário identificada no "Anexo II" do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>"IN RFB 1.585":</b>	significa a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor.
<b>"Instrumento de Emissão das Notas Comerciais":</b>	significa o <i>"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantias Reais e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da</i>

	<i>LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> , a ser celebrado entre: (i) a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais; (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora; e (iii) os Avalistas, no âmbito da emissão das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei 14.195, bem como seus eventuais aditamentos.
<b>"Investidores Profissionais":</b>	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
<b>"Investidores Qualificados":</b>	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
<b>"IOF/Câmbio":</b>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
<b>"IOF/Títulos":</b>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<b>"IPCA":</b>	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
<b>"IRPJ":</b>	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<b>"IRRF":</b>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>"ISS":</b>	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>"JUCESP":</b>	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<b>"Juros Remuneratórios":</b>	significa os juros remuneratórios a que fazem jus os Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
<b>"Legislação Anticorrupção":</b>	significa a legislação brasileira contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação: (i) Lei 9.613; (ii) Lei 12.846; (iii) Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; (iv) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; (v) <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> ; (vi) <i>Organisation for Economic Co-operation and Development Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> ; e (vii) o <i>United Kingdom Bribery Act 2010</i> , as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição relacionada a esta matéria.
<b>"Legislação Socioambiental":</b>	significa, quando referidas em conjunto e indistintamente: (i) a legislação relativa a ilícitos e crimes ambientais, ao trabalho análogo a escravo, ao trabalho infantil ou ao

	incentivo à prostituição; e (ii) as demais normas e leis ambientais e trabalhistas em vigor, inclusive, mas não apenas, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e a regulamentação ambiental supletiva.
<b>"Lei 8.981":</b>	significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
<b>"Lei 9.514":</b>	significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
<b>"Lei 9.613":</b>	significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor.
<b>"Lei 10.931":</b>	significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
<b>"Lei 11.033":</b>	significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
<b>"Lei 12.846":</b>	significa a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, regulamentada pelo Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022.
<b>"Lei 14.195":</b>	significa a Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
<b>"Lei das Sociedades por Ações":</b>	significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
<b>"Lucidio":</b>	significa o Sr. <b>LUCIDIO PORTELA NUNES FILHO</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, inscrito no CPF sob o n.º 240.960.913-91, portador do RG n.º 255017, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Piauí residente e domiciliado na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Rua Osvaldo Costa e Silva, 3850, Bairro Piçarreira, CEP 64.055-410.
<b>"MDA":</b>	significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<b>"Notas Comerciais":</b>	significa as notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, da série única da 1ª (primeira) emissão da Devedora.
<b>"Obrigações Garantidas":</b>	significa todas as obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, no âmbito da emissão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Notas Comerciais, o saldo devedor dos CRI, bem como todos e quaisquer

	<p>outros pagamentos devidos pela Emissora no âmbito da Oferta, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, encargos moratórios, multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI.</p>
<b>"Oferta":</b>	<p>significa a oferta pública, a ser realizada pelo Distribuidor, sob o regime de melhores esforços, sujeita ao rito de registro automático de distribuição da CVM, nos termos da Resolução CVM 160.</p>
<b>"Operação":</b>	<p>significa, quando referidas em conjunto: (i) a Emissão; (ii) a Operação de Securitização; e (iii) a Oferta.</p>
<b>"Operação de Securitização":</b>	<p>significa a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, pela Securitizadora, consubstanciada no presente Termo de Securitização.</p>
<b>"Ordem de Pagamentos":</b>	<p>significa a ordem de alocação dos recursos mantidos no Patrimônio Separado, conforme disposto na Cláusula 17 abaixo.</p>
<b>"Ordem de Utilização do Excedente":</b>	<p>significa a ordem de pagamentos abaixo descrita, na qual devem ser aplicados os recursos relativos ao Excedente, nas hipóteses aplicáveis neste instrumento, nos seguintes termos:</p> <p>(i) <u>Antes da emissão do "Habite-se" do Empreendimento:</u> (a) 50,00% (cinquenta por cento) do Excedente será destinado à composição do Fundo de Amortização; e (b) 50,00% (cinquenta por cento) do Excedente, será devolvido à Emitente, observando-se, em qualquer caso, a obrigação de recomposição do Fundo de Obras, nos termos da Cláusula 5.9.10 do Instrumento de Emissão, conforme o caso; e</p> <p>(ii) <u>Após a emissão do "Habite-se" do Empreendimento:</u> 100,00% (cem por cento) do Excedente será utilizado pela Securitizadora para a realização de uma amortização extraordinária das Notas</p>

	Comerciais, nos termos da Cláusula 9.2.2 do Instrumento de Emissão.
<b>"Parte(s)":</b>	significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente, neste Termo de Securitização: (i) a Emissora; e (ii) o Agente Fiduciário.
<b>"Partes Indenizáveis":</b>	significa a Securitizadora, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum, respectivos administradores, empregados e/ou prepostos, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI.
<b>"Patrimônio Separado":</b>	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) as Garantias; (iv) o Fundo de Despesas; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) respectivos bens e/ou direitos e garantias decorrentes dos itens "(i)" e "(ii)", anteriores, conforme aplicável, e das Aplicações Financeiras Permitidas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI.
<b>"Período de Capitalização":</b>	significa: (i) para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade (inclusive), e termina na primeira Data de Pagamento (exclusive); e (ii) para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento (exclusive), de modo que cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI, data de efetivação do pagamento por Resgate Antecipado dos CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização.
<b>"Período de Distribuição":</b>	significa, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período da Oferta caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI, iniciando após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.
<b>"Período de Oferta a Mercado":</b>	significa, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o período da Oferta em que se dá ampla divulgação à Oferta, podendo ser realizados esforços de venda, o qual se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado e abrangendo, também, o Período de Distribuição.
<b>"PIS":</b>	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.

<p><b>“Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários”:</b></p>	<p>significa o valor a ser pago a prazo, com os recursos captados pela Securitizadora por meio da integralização dos CRI, à Devedora, em razão da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora, após terem sido deduzidos os valores necessários para: (i) pagamento das Despesas <i>Flat</i>; (ii) constituição do Fundo de Despesas; (iii) constituição do Fundo de Reserva e (iv) constituição do Fundo de Obras.</p>
<p><b>“Preço de Integralização dos CRI”:</b></p>	<p>significa o preço de subscrição e integralização dos CRI, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário dos CRI, integralizados na primeira Data de Integralização dos CRI (exclusive); ou (ii) ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (exclusive), para os CRI integralizados a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, podendo ser acrescido de ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, de acordo com os procedimentos da B3.</p>
<p><b>“Preço de Aquisição”:</b></p>	<p>significa o montante a ser liberado, pela Securitizadora à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, desde que cumpridas as Condições Precedentes para os Desembolsos, a título de pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, após terem sido deduzidos: (i) o Valor Inicial do Fundo de Despesas; (ii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva; (iii) o montante necessário para pagamento das Despesas <i>Flat</i>; e (iv) constituição do Fundo de Obras conforme disposto no Instrumento de Emissão da Notas Comerciais.</p>
<p><b>“Regime Fiduciário”:</b></p>	<p>significa, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, o regime fiduciário constituído pela Securitizadora sobre o Patrimônio Separado em favor dos Titulares dos CRI.</p>
<p><b>“Registro Automático de Distribuição”:</b></p>	<p>significa o registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.</p>
<p><b>“Regras ANBIMA para Classificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários”:</b></p>	<p>significa as <i>“Regras e Procedimentos para Classificação de CRI n.º 5, de 2 de janeiro de 2023”</i>, divulgadas pela ANBIMA.</p>
<p><b>“Relatórios Semestrais”:</b></p>	<p>significa os relatórios semestrais, a serem encaminhados pela Devedora ao Agente Fiduciário, para fins de comprovação da Destinação Futura, observado modelo definido no “Anexo V” ao Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.</p>

<b>"Resgate Antecipado Compulsório dos CRI":</b>	significa a liquidação da totalidade dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações oriundas da emissão das Notas Comerciais, conforme disposto na Cláusula 8ª deste Termo de Securitização.
<b>"Resgate Antecipado dos CRI":</b>	significa a liquidação da totalidade dos CRI em razão de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, quando referidos indistintamente.
<b>"Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais":</b>	significa a liquidação antecipada da totalidade das Notas Comerciais, facultada exclusivamente à Devedora, observado o disposto na Cláusula Sétima do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
<b>"Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI":</b>	significa a liquidação antecipada da totalidade dos CRI, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, conforme disposto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.
<b>"Resolução CMN 4.373":</b>	significa a Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
<b>"Resolução CVM 17":</b>	significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
<b>"Resolução CVM 27":</b>	significa a Resolução da CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor.
<b>"Resolução CVM 30":</b>	significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
<b>"Resolução CVM 44":</b>	significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
<b>"Resolução CVM 60":</b>	significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
<b>"Resolução CVM 81":</b>	significa a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
<b>"Resolução CVM 160":</b>	significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022, conforme em vigor.
<b>"Servicer":</b>	significa a <b>SERV + GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de Goiânia, Estado do Goiás, na Rua 72, 325, Quadra C14, Lote 10/13, sala 1908, CEP 74.805-480.
<b>"SRE":</b>	significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários.
<b>"Taxa de Administração":</b>	significa a remuneração a que fará jus a Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado, nos termos do subitem "(ii)" da Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização.

<b>"Taxa de Fiscalização da CVM":</b>	significa a taxa de fiscalização recolhida na forma da Lei n.º 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor.
<b>"Taxa DI":</b>	significa a variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3.
<b>"Taxa Substitutiva":</b>	significa o índice a ser adotado na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE, na forma da Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
<b>"TED":</b>	significa a Transferência Eletrônica Disponível.
<b>"Terezinha":</b>	significa a Sra. <b>TEREZINHA DE JESUS FONSECA PORTELLA NUNES</b> , brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, inscrita no CPF sob o n.º 618.423.383-15, portadora do RG n.º 469484, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Piauí, residente e domiciliada na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Rua Osvaldo Costa e Silva, 3850, Bairro Piçarra, CEP 64.055-410.
<b>"Termo de Securitização":</b>	significa o presente <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragesima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."</i> , bem como seus eventuais aditamentos.
<b>"Titulares dos CRI":</b>	significa os Investidores Profissionais que venham a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta, ou ainda os Investidores Qualificados e público em geral que venham a adquirir os CRI no mercado secundário, observada as restrições de negociações estabelecidas na regulamentação aplicável.
<b>"Valor Inicial do Fundo de Despesas":</b>	significa o valor a ser deduzido, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, para fins de constituição do Fundo de Despesas, correspondente ao montante de R\$160.909,43 (cento e sessenta mil, novecentos e nove reais e quarenta e três centavos).
<b>"Valor Inicial do Fundo de Reserva":</b>	significa o valor a ser deduzido, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, para fins de constituição do Fundo de Reserva, correspondente ao montante de R\$1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais).

<b>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:</b>	significa o montante mínimo que deverá ser mantido no Fundo de Reserva, correspondente a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais.
<b>“Valor Nominal Unitário Atualizado”:</b>	significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal dos CRI, monetariamente atualizado pela variação do IPCA, calculado na forma da Clausula 4.1.
<b>“Valor Nominal Unitário dos CRI”:</b>	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<b>“Valor Total da Emissão”:</b>	significa o valor total da Emissão, correspondente ao montante de R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.

1.1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Securitização são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

1.1.2. Todos os termos no singular definidos neste Termo de Securitização deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa.

1.1.3. Todas as referências a quaisquer outros contratos ou documentos apresentados neste instrumento significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

1.1.4. Todas as referências a qualquer lei ou regulamentação significam uma referência às referidas da maneira que se encontrem em vigor ou, conforme aplicável, ao texto normativo que vier a substituí-las.

1.1.5. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras da mesma importância quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste Termo de Securitização e referências a cláusulas, subcláusulas, adendos e anexos estão relacionadas a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado.

1.1.6. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

1.1.7. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais aplicam-se total e automaticamente a este Termo de Securitização, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

1.1.8. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

1.2. Autorizações da Emissora: A Operação foi devidamente aprovada de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora em 30 de maio de 2023 cuja ata foi protocolada na JUCESP.

1.3. Autorização da Devedora: A emissão das Notas Comerciais foi realizada com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Devedora, realizada na data de 15 de junho de 2023, por meio da qual foram aprovadas: (i) as condições da emissão das Notas Comerciais, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195; (ii) a constituição das Garantias; e (iii) a autorização para a administração da Devedora praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da emissão das Notas Comerciais, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Devedora para a consecução da emissão das Notas Comerciais, incluindo a celebração dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

## **2. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Características Específicas dos Créditos Imobiliários: Os direitos creditórios imobiliários, representados pela CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 22, inciso XII, da Lei 14.430, no que lhe for aplicável, e do inciso V do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2ª.

2.1.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação por sua parte, aos certificados de recebíveis imobiliários da série única da sua 47ª (quadragésima sétima) emissão.

2.1.2. A Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

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

2.1.4. Os Créditos Imobiliários encontram-se, na presente data, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo na Data da Emissão dos CRI, todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados

em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

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

2.2. Total dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Notas Comerciais, perfaz o montante de R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais).

2.3. Formalização da Aquisição dos Créditos Imobiliários: O Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários será pago, pela Emissora à Devedora, após a verificação e o atendimento das respectivas Condições Precedentes para os Desembolsos, observadas a forma e as condições estabelecidas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

2.3.1. Nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, após o pagamento do Preço da Aquisição dos Créditos Imobiliários, a Emissora será a legítima titular das Notas Comerciais e, por consequência, do recebimento de todos e quaisquer recursos devidos pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

2.4. Condições Precedentes para os Desembolsos: O Preço de Aquisição será desembolsado em favor da Devedora mediante a realização de 03 (três) Desembolsos, nos termos da Cláusula 2.4.2 abaixo, após dedução, no primeiro Desembolso, (i) do montante para pagamento das Despesas *Flat*; (ii) do Valor Inicial do Fundo de Despesas; (iii) do Valor Inicial do Fundo de Reserva; e (iv) do Fundo de Obras, se, e somente se, forem verificadas pela Securitizadora, em caráter integral e cumulativo, as condições precedentes definidas na Cláusula 4.8 do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.

2.4.1. Caberá à Securitizadora a verificação do atendimento às respectivas Condições Precedentes para os Desembolsos, observado o disposto neste Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

2.4.2. O Preço de Aquisição será pago à Devedora em 03 (três) desembolsos, conforme melhor abaixo detalhado ("**Desembolsos**"), que serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para formação e complementação do Fundo de Obras, conforme o caso, após os descontos previstos na Cláusula 2.4, cujos montantes serão liberados à Devedora exclusivamente de acordo com o disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.**

Mês	Desembolsos
jun/23	R\$ 14.000.000,00
jul/23	
ago/23	
set/23	
out/23	
nov/23	
dez/23	R\$ 3.500.000,00
jan/24	
fev/24	R\$ 3.500.000,00

2.5. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora em função da emissão das Notas Comerciais e do recebimento do Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 2.4.2, sendo certo que será descontado os valores retidos a título de composição do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva uma única vez do Preço de Aquisição, serão destinados para (i) o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do Empreendimento Imobiliário ("**Destinação Reembolso**"); e (ii) a aquisição, construção e/ou a reforma do Empreendimento Imobiliário, conforme cronograma indicativo detalhado no Anexo X a este Termo de Securitização ("**Destinação Futura**" e, em conjunto com a Destinação Reembolso, "**Destinação dos Recursos**").

- 2.5.1. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário dos CRI o relatório contábil, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, de modo a comprovar o desembolso total de R\$1.776.264,72 (um milhão, setecentos e setenta e seis mil, duzentos e sessenta e quatro reais e setenta e dois centavos).
- 2.5.2. A Devedora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme o Cronograma Indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do Instrumento de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, desde que observada (i) a obrigação de a Emitente realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) a obrigação de manutenção do Cronograma Indicativo, conforme Cláusula 3.5.6 do Instrumento de Emissão. Por se tratar de cronograma tentativo e não-vinculante, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, caso esse atraso não supere 5% (cinco por cento) do prazo previsto no Cronograma Indicativo, não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Instrumento de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação.
- 2.5.3. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, para

fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

- 2.5.4. Adicionalmente, até a Data de Vencimento, será possível, por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, a inclusão de novos empreendimentos imobiliários no Anexo III do Instrumento de Emissão, desde que aprovado em Assembleia Especial por Titulares de CRI que representem 50,00% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50,00% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, em segunda convocação. Os empreendimentos imobiliários incluídos por meio desse mecanismo passarão a integrar automaticamente o conceito de Empreendimento Imobiliário para fins da Destinação de Recursos.
- 2.5.5. A Assembleia Especial mencionada na Cláusula 2.5.4 acima poderá ser realizada de modo (i) presencial; (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (iii) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.
- 2.5.6. A convocação da Assembleia Especial mencionada na Cláusula 2.5.4 acima far-se-á mediante publicação de edital, no website da Securitizadora, utilizado para divulgação de suas informações societárias, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias para segunda convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

- 2.5.7. A comprovação da Destinação Futura será semestralmente feita ao Agente Fiduciário dos CRI, até o último Dia Útil dos meses de junho e de dezembro, e deverá ser realizada a partir da Data de Emissão até a data de vencimento dos CRI, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, (i) contendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Imobiliário, nos termos do Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos Relatórios de Medição; (ii) e sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais, consoante modelo de relatório semestral de comprovação de destinação de recursos constante do Anexo III do Instrumento de Emissão a ser apresentado com antecedência de 05 (cinco) Dias Úteis da data em que o Agente Fiduciário dos CRI fará a verificação da comprovação da Destinação Futura.
- 2.5.8. Cabe ao Agente Fiduciário dos CRI a obrigação de proceder à verificação do emprego dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, com exceção à parcela referente à Destinação Reembolso, que já foi totalmente validada pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme acima detalhado, diligenciando e envidando seus melhores esforços para obter junto à Devedora a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais.
- 2.5.9. Em caso de resgate ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, a obrigação da Devedora com relação à comprovação da Destinação dos Recursos e as verificações do Agente Fiduciário perdurarão até: (i) o vencimento original dos CRI; ou até que comprove (ii) a aplicação efetiva da destinação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão pela Devedora, o que ocorrer primeiro.
- 2.5.10. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário e a Securitizadora assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração, de modo que, a Devedora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações e documentos por ela fornecidos não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade, a eventual duplicidade de documentos prestados pela Emissora nesta Emissão concomitantemente a eventuais novas emissões de certificados de recebíveis imobiliários 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 no relatório mencionado acima, e obriga-se a indenizar as Partes Indenizáveis por quaisquer perdas ou danos efetivamente sofridos e comprovadamente causados pela violação, falsidade, imprecisão, inconsistência, omissão ou insuficiência de qualquer informação e/ou documento fornecido pela Devedora.

2.5.11. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos por força da integralização das Notas Comerciais.

2.6. Emissão da CCI: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pelo Custodiante.

2.6.1. A CCI foi devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

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

2.7.1. As informações e acesso à Conta Centralizadora é restrito à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI.

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

### **3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA EMISSÃO**

3.1. Números de Séries e da Emissão: Os CRI são objeto da série única da 47ª (quadragésima sétima) emissão da Securitizadora.

3.2. Lastro dos CRI: O lastro dos CRI é constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Notas Comerciais.

3.3. Quantidade dos CRI: Serão emitidos 21.000 (vinte e um mil) CRI, sem possibilidade de opção de lote adicional.

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

3.5. Valor Total da Emissão: Na Data de Emissão dos CRI, o valor total da Emissão perfaz o montante de R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais).

3.6. Data de Emissão dos CRI: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é 30 de maio de 2023.

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

3.8. Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 1.112 (um mil, cento e doze) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 15 de junho de 2026, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado ou resgate antecipado dos CRI previstas no presente Termo de Securitização.

3.9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente, na forma da Cláusula 4.1 abaixo.

3.10. Juros Remuneratórios: Os Titulares dos CRI farão jus ao recebimento dos Juros Remuneratórios, descritos e calculados, neste Termo de Securitização, na forma da Cláusula 4.2 abaixo.

3.10.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início rentabilidade dos CRI é a primeira Data de Integralização dos CRI.

3.10.2. Os Juros Remuneratórios serão pagos aos Titulares dos CRI nas datas indicadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

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

3.12. Regime Fiduciário: Constituído nos termos da Lei 14.430, conforme detalhado abaixo.

3.13. Encargos Moratórios: Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares dos CRI, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) correção monetária apurada pelo IGP-M/FGV; e (iii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; tudo calculado sobre o montante devido e não pago, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora.

3.13.1. Todos os valores recebidos nos termos da Cláusula 3.13 acima serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI observada, a Ordem de Pagamentos,

prevista na Cláusula 17 abaixo e rateados entre os Titulares dos CRI, observada sua respectiva participação no Valor Total da Emissão.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.19.1. A classificação dos CRI, indicada na Cláusula 3.19 acima foi estabelecida no momento inicial da Oferta.

3.19.2. As características dos 3.19 acima estão sujeitas a alterações durante a vigência dos CRI.

3.20. Distribuição: Os CRI serão objeto de oferta pública, sujeita ao Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, a ser realizada pelo Distribuidor, conforme disposto no Contrato de Distribuição e na Cláusula 5ª deste Termo de Securitização.

3.21. Destinação de Recursos pela Emissora: Os recursos decorrentes do pagamento do Preço de Integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento, à Devedora, do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários.

#### **4. CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA**

4.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal dos CRI será monetariamente atualizado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“**IPCA**”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo que o produto da atualização monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”):

$$Vna = VN \times C, \text{ onde:}$$

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

**VN** = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação dos juros, amortização e atualização monetária, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**C** = fator resultante da variação acumulada das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{12}}, \text{ onde}$$

**NI<sub>k</sub>** = Valor do número índice do IPCA divulgado no mês da Data de Pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento.

**NI<sub>k-1</sub>** = Número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês “k” definido acima.

**dup** = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior à data de cálculo, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro, especificamente na primeira Data de Pagamento será devido pela Devedora à Securitizadora um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de atualização monetária.

**dut** = Número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se o "dut" como 21 (vinte e um) Dias Úteis.

4.2. Consideram-se como Datas de Pagamento aquelas dispostas no Anexo II a este Termo de Securitização.

4.3. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento deste instrumento ou qualquer outra formalidade.

4.4. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE

4.5. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da atualização monetária, será utilizado a variação do último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA persista por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído (i) pela taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, uma Assembleia Especial, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro de atualização do valor monetário dos CRI ("**Taxa Substitutiva**").

4.6. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de atualização que seria aplicável.

4.7. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal Unitário.

4.8. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a Assembleia Especial para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a Assembleia Especial, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Devedora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados, o que ocorrer primeiro, (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial; (ii) da data em que tal Assembleia Especial deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial, pagar à Securitizadora a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerado a variação do último valor do número-índice do IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.

4.9. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes 14,00% (quatorze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = V_{Na} \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

“**J<sub>i</sub>**” corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 08 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“**V<sub>na</sub>**” conforme definido acima;

“**Fator Juros**” corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

i = 14,0000 (quatorze inteiros)

dup = conforme definido acima.

4.10. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme cronograma disposto na tabela constante no Anexo II a este Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado compulsório ou facultativo, previstas neste Termo de Securitização.

4.11. Amortização Ordinária: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será ordinariamente amortizado na Data de Vencimento dos CRI, conforme indicado na tabela constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

## 5. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

5.1. Registro Automático de Distribuição: Nos termos da alínea “a” do inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160, a oferta pública dos CRI 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.

5.2. Requisitos e Condições do Registro Automático: Em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 27 da Resolução CVM 160, a Oferta seguirá o Registro Automático de Distribuição, tendo em vista o atendimento das seguintes condições:

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

5.2.1. Nos termos do §1º do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Distribuidor deverá assegurar que o potencial investidor esteja ciente, no ato de subscrição dos CRI, de que: (i) foi dispensada a divulgação de prospecto para realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação, nem de seus termos e suas condições; e (iii) a negociação dos CRI em mercado secundário deve observar as restrições previstas na Cláusula 5.9 abaixo.

5.3. Regime de Colocação: O Distribuidor realizará a distribuição dos CRI, em regime de melhores esforços, conforme disposto no Contrato de Distribuição.

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

5.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.4 acima, a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI só será possível após o início do Período de Distribuição.

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

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

5.5.1. Uma vez que a Oferta será submetida ao Registro Automático de Distribuição, o Aviso ao Mercado e o Anúncio de Início de Distribuição poderão ser divulgados na mesma data.

5.5.2. Nos termos do §4º do artigo 59 da Resolução CVM 160, caso o início do Período de Oferta a Mercado coincida com o início do Período de Distribuição, a Oferta deverá permanecer em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos em prazo anterior.

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

5.6. Colocação dos CRI: A efetiva colocação dos CRI está condicionada ao cumprimento, em caráter integral e cumulativo, conforme verificado pelo Distribuidor, ao seu exclusivo critério, das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI.

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

5.6.2. Nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, na hipótese prevista na Cláusula 5.6.1 acima, a Devedora ficará responsável pelo reembolso de todas e quaisquer despesas incorridas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Distribuidor, inclusive as Despesas *Flat*, desde que devidamente comprovadas.

5.7. Distribuição Parcial: Será possível a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que haja a subscrição e integralização de, pelo menos, 6.000 (seis mil) CRI.

5.8. Encerramento e Resultado da Oferta: O resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Distribuição, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para encerramento da Oferta; ou (ii) a colocação da integralidade dos CRI.

5.9. Restrições à Negociação: Nos termos do artigo 84 da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI, subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, deverá observar as seguintes condições:

- (i) os CRI poderão ser negociados, pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, em mercado secundário regulamentado, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e
- (ii) os CRI poderão ser negociados, pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados ao público em geral, em mercado secundário regulamentado, após decorridos 12 (doze) meses da data de encerramento da Oferta.

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

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

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

5.11. Formador de Mercado: Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

5.12. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos integralmente na primeira Data de Integralização dos CRI, podendo ser integralizados à vista ou a prazo a critério do Distribuidor, sempre em moeda corrente nacional, sendo permitida a aplicação de ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, de acordo com os procedimentos definidos pela B3.

5.12.1. Caso os CRI sejam integralizados com pagamento de ágio pelo respectivo investidor, todo e qualquer valor capturado a tal título (i.e. diferença entre o efetivo Preço de Integralização dos CRI em determinada data e o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido de eventual Juros Remuneratórios sobre eles incidentes, caso não se trate da primeira Data de Integralização dos CRI) serão utilizados para o pagamento da remuneração de determinados prestadores de serviços, conforme detalhado no Anexo II do Instrumento de Emissão.

## **6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL DOS CRI**

6.1. Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI: A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretroatável, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) dos CRI caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, na forma prevista no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

6.1.1. A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e uma Data de Pagamento.

6.1.2. Os Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário serão informados sobre o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI por meio de comunicado publicado no *site* da Securitizadora (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para efetiva realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, indicando: (i) o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI; (ii) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, a qual deverá corresponder ao 2º (segundo) Dia Útil seguinte à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; e (iii) eventuais informações consideradas relevantes, pela Securitizadora, para conhecimento dos Titulares dos CRI.

6.1.3. A Securitizadora deverá informar à B3, por meio de correspondência em que conste a ciência do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data do evento de resgate.

6.2. Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI: O valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI refletirá o valor pago pela Devedora à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, devendo corresponder a um montante equivalente ao maior entre (a) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (a.i) dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento até a data do efetivo pagamento, e (a.ii) de prêmio equivalente ao produto da multiplicação entre (i) o percentual que será de 100% (cem por cento), caso o pré-pagamento ocorra até o 12º (décimo segundo) mês a contar da Data de Emissão ou de 50% (cinquenta por cento), caso o pré-pagamento ocorra após o 12º (décimo segundo) mês a contar da Data de Emissão; e (ii) o fluxo futuro projetado dos Juros Remuneratórios que seriam devidos entre a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento das Notas Comerciais, trazido a valor presente na data em que efetivamente ocorrer o pré-pagamento da totalidade da dívida, devendo ser utilizada a Taxa DI como taxa de desconto para apuração do referido valor presente:

## **7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI**

7.1. Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI: Conforme disposto no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a partir da Data de Emissão dos CRI, a cada alienação de qualquer unidade dos Imóveis Onerados será compulsoriamente realizada a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou seu saldo, se for o caso), observado o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do seu saldo, conforme aplicável).

7.1.1. No caso de as unidades dos Imóveis Onerados serem alienadas de maneira parcelada: (i) a Amortização Extraordinária deverá ocorrer proporcionalmente e *pari passu* ao pagamento das parcelas devidas pelos adquirentes das unidades; e (ii) a liberação do gravame a ser constituído nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis de

Imóveis somente será realizada após ter ocorrido o pagamento integral do preço de aquisição por parte dos respectivos adquirentes das unidades em questão.

7.1.2. Sem prejuízo do acima disposto, a Securitizadora também estará obrigada a realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou seu saldo, se for o caso), observado o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do seu saldo, conforme aplicável) caso a Devedora realize, a qualquer momento, com recursos próprios (ou seja, desde que não sejam oriundos dos Direitos Cedidos Fiduciariamente e/ou das Distribuições de Dividendos), a amortização extraordinária facultativa do saldo devedor das Notas Comerciais, observado o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do seu saldo, conforme aplicável).

7.1.3. Sem prejuízo do acima disposto, a Securitizadora também estará obrigada a realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou seu saldo, se for o caso), observado o limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do seu saldo, conforme aplicável) caso a Devedora realize a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais nas hipóteses de descumprimento do Índice de Liquidez de Garantias.

7.1.4. A Securitizadora deverá informar à B3, por meio de correspondência em que conste a ciência do Agente Fiduciário, sobre a realização da amortização extraordinária dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data do evento.

## **8. RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO**

8.1. Eventos de Resgate Antecipado Compulsório Automático: A Securitizadora vencerá antecipadamente, de forma automática, todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares dos CRI, caso seja verificado:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer dos Avalistas, de quaisquer das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, decorrentes dos Documentos da Operação, não sanadas no prazo de cura estipulado para a obrigação específica, ou, se tal prazo não existir, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que referido inadimplemento for verificado;
- (ii) caso qualquer dos Documentos da Operação venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito;
- (iii) caso este Termo de Securitização venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade,

anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que afete a realização da Operação;

- (iv) na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às despesas da Operação e desde que, cumulativamente: (a) a Devedora tenha sido notificada pela Securitizadora para aportar recursos necessários ao pagamento das despesas da Operação em aberto e a Devedora não tenha realizado referido aporte; e (b) tenha sido convocada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação sobre o aporte de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às despesas da Operação em aberto e os Titulares dos CRI decidam não aportar recursos para tanto ou, tendo deliberado por aportar, não o façam, ou tal Assembleia Especial não tenha sido instalada por qualquer motivo;
- (v) invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade de disposições de qualquer dos Documentos da Operação decretadas por decisão judicial transitada em julgado;
- (vi) se, sem o exposto e prévio consentimento da Securitizadora, em observância à deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ocorrer a cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência, no todo ou em parte, a terceiros dos direitos e obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas, previstos neste instrumento ou quaisquer Documentos da Operação;
- (vii) caso o pagamento dos Direitos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito direta e exclusivamente na Conta Centralizadora;
- (viii) (a) pedido de recuperação judicial ou submissão e/ou proposta a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora e/ou por quaisquer dos Avalistas, conforme aplicável, e/ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) declaração de insolvência, pedido de autofalência, ou pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, de quaisquer dos Avalistas e/ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico; ou (c) a extinção, dissolução, liquidação ou ocorrência de qualquer evento que, para os fins da legislação aplicável à época na qual ocorrer, o evento tenha os mesmos efeitos jurídicos da decretação da insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, de quaisquer dos Avalistas e/ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico;
- (ix) na hipótese de a Devedora, quaisquer dos Avalistas ou quaisquer sociedades integrantes do Grupo Econômico, direta ou indiretamente, questionarem judicialmente qualquer dos Documentos da Operação e/ou quaisquer cláusulas e documentos relativos aos CRI e/ou à Oferta;
- (x) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista no Instrumento de Emissão; e/ou

- (xi) caso haja comprovado descumprimento, conforme ato decisório proferido por autoridade competente, ou caso qualquer autoridade no Brasil ou no exterior ingresse com qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) e/ou adote qualquer medida punitiva contra a Devedora e/ou os Avalistas, suas controladas e controladores, administradores e/ou acionistas e/ou funcionários agindo em nome da Emitente e/ou de quaisquer dos Avalistas, conforme aplicável, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando as Leis Anticorrupção.

8.1.1. Ocorrendo o previsto na Cláusula 8.1 acima, considerar-se-ão vencidas as obrigações previstas no Instrumento de Emissão, tornando-se exigíveis todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, devendo a Devedora pagá-las, em até 2 (dois) Dias Úteis, a contar da data de ocorrência do Evento de Resgate Antecipado Compulsório Automático, estando autorizada a Securitizadora, desde já, a adotar todas e quaisquer medidas cabíveis para promover a cobrança das obrigações vencidas e não pagas, incluindo, sem limitação, promover a excussão das Garantias e/ou quaisquer garantias adicionais que venham a ser outorgadas no âmbito da emissão das Notas Comerciais, nos termos de seus respectivos contratos, sem a necessidade da realização de Assembleia Especial para tanto.

8.2. Eventos de Resgate Antecipado Não-Automático: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1 acima, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Resgate Antecipado Não-Automático, conforme previstos na Cláusula 9.2 do Instrumento de Emissão das notas Comerciais, a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis a contar do momento em que tomar ciência do referido evento, uma Assembleia Especial, para que seja deliberado acerca da orientação a ser dada à Operação de Securitizadora quanto a não decretação do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, com o conseqüente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

8.2.1. Caso os Titulares dos CRI decidam orientar a Securitizadora a não decretar o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e desde que a convocação e a instalação da referida Assembleia Especial seja feita de forma regular, conforme previsto neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável, a Securitizadora obriga-se a não declarar as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais como antecipadamente vencidas.

8.2.2. No tocante à Assembleia Especial referida na Cláusula 8.2 acima, na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação, ou ausência do quórum necessário para a deliberação em primeira ou em segunda convocação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e o conseqüente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

8.3. Valor de Resgate Compulsório: Em caso de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, os CRI serão resgatados pelo seu saldo devedor atualizado, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em a Devedora for informada sobre o vencimento antecipado das obrigações por ela assumidas no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

8.4. A Securitizadora deverá informar à B3, por meio de correspondência em que conste a ciência do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data do respectivo evento.

## **9. GARANTIAS E FUNDOS**

9.1. Garantia dos CRI: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Securitizadora.

9.1.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Securitizadora, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas.

9.2. Garantias dos Créditos Imobiliários: Não obstante o disposto na Cláusula 9.1 acima, os Créditos Imobiliários abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e garantias e a Securitizadora, nos quais a Securitizadora se sub-rogará, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, de modo que os CRI gozarão, indiretamente, das Garantias, quais sejam: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) a Cessão Fiduciária, as quais foram ou serão constituídas diretamente em favor da Securitizadora, no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

9.3. Fundo de Obras: A Devedora concordou em constituir o Fundo de Obras na Conta Centralizadora, o que será feito com recursos deduzidos dos Desembolsos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, observado o disposto nas cláusulas abaixo.

9.3.1. Os recursos dos Desembolsos serão depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados, pela Securitizadora, para constituição e, depois, complemento, do Fundo de Obras, conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes para os Desembolsos e, uma vez depositados no Fundo de Obras, os recursos serão liberados à Devedora de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

9.3.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento Imobiliário, conforme efetivamente executados em

obra e comprovado por meio de envio de relatório de medição física das obras à Securitizadora, nos termos das Notas Comerciais.

- 9.3.3. O Servicer deverá realizar a medição física das obras em periodicidade mensal, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
- 9.3.4. A liberação dos recursos do respectivo Fundo de Obras à Devedora ocorrerá em periodicidade mensal, na Conta de Livre Movimentação da Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, após a entrega do respectivo Relatório de Medição.
- 9.3.5. O valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Devedora estará limitado ao valor efetivamente integralizado dos CRI, observadas as retenções mencionadas na Cláusula 4.8 do Instrumento de Emissão e considerando o recurso efetivamente desembolsado no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, bem como confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição, desde que haja recursos disponíveis no Fundo de Obras. Para liberação do Fundo de Obras, a Securitizadora deverá se basear exclusivamente no valor mencionado pelo Servicer no Relatório de Medição, observado que a Securitizadora não realizará nenhuma validação entre o valor informado no Relatório de Medição e o percentual de evolução das obras.
- 9.3.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Servicer a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário no Relatório de Medição.
- 9.3.7. A qualquer tempo, o Servicer poderá ser substituído por outras empresas especializadas, conforme venha a ser aprovado pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, convocada nos termos do Termo de Securitização, ficando a Devedora obrigada a efetuar a referida substituição apenas se aprovado pela maioria simples dos Titulares de CRI, em sede de Assembleia Especial.
- 9.3.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.
- 9.3.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, de acordo com o solicitante, sempre com cópia à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

- 9.3.10. Caso a Devedora não aplique os recursos do Fundo de Obras na obra do Empreendimento Imobiliário, conforme atestado pelo Servicer, no Relatório de Medição; ou (ii) o custo das obras do Empreendimento Imobiliário venha a se tornar superior ao estimado na constituição do Fundo de Obras, conforme apurado pelo Servicer em cada Data de Apuração (conforme definido no Instrumento de Emissão), a diferença a maior deverá ser arcada pela Devedora, sendo que, sem prejuízo de tal responsabilidade da Devedora, a Securitizadora: (a) reterá todo o Excedente, destinando-o à recomposição do Fundo de Obras conforme o novo cronograma físico-financeiro, de forma que o Fundo de Obras seja recomposto e suficiente para fazer frente ao custo da obra a incorrer que estiver previsto no cronograma físico-financeiro; e (b) (ii) diante da insuficiência dos valores retidos conforme item (i) acima, utilizará os recursos do Fundo de Reserva para mesma finalidade, *i.e.*, utilizará os recursos do Fundo de Reserva para a recomposição do Fundo de Obras. Após o reenquadramento do Fundo de Obras ao custo orçado de obra pendente de execução conforme o cronograma físico-financeiro, os recursos do Fundo de Obras voltarão a ser desembolsados conforme evolução físico-financeira das obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com o respectivo Relatório de Medição. Nenhum recurso do Fundo de Obras será liberado à Devedora enquanto houver diferença a maior entre o custo orçado da obra pendente de execução e o valor do Fundo de Obras, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI.
- 9.3.11. Em qualquer outra hipótese em que a Devedora deixar de arcar com os custos necessários ao regular andamento da execução das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme atestado pelo Relatório de Medição e respeitado um prazo de cura de 30 (trinta) dias, a Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora a totalidade do saldo remanescente necessário a integral conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, sob pena de excussão pela Securitizadora das Garantias da Operação para satisfazer tal obrigação.
- 9.3.12. Sem prejuízo do disposto acima, a Devedora poderá solicitar, mensalmente, em até 10 (dez) Dias Úteis imediatamente anteriores ao recebimento do respectivo Relatório de Medição ("**Data de Solicitação Adiantamento**"), adiantamentos para aquisição de serviços e materiais para entrega futura, desde que apresente à Securitizadora e ao Servicer a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços, cuja liberação deverá ser aprovada pelo Agente de Medição ("**Adiantamento(s)**"), sendo que tais valores serão pagos por conta e ordem pela Securitizadora e deverão ser utilizados os recursos do Fundo de Obras.
- 9.3.13. Os Adiantamentos deverão ser realizados com 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de aprovação do Adiantamento pelo Agente de Medição, e deverão observar as seguintes premissas de antecipação: (a) a solicitação do Adiantamento deverá

observar o limite máximo de 15% (quinze por cento) do Valor Total da Emissão, caso em que, atingido referido valor, eventuais futuras antecipações deverão ser previamente aprovadas em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) a antecipação somente poderá ser realizada no limite máximo do respectivo item do orçamento apresentado inicialmente; e (c) em adição às premissas aqui descritas, a efetiva liberação de recursos a título de antecipação, pela Securitizadora, ficará sujeita à aprovação pelo Servicer, conforme atestado no Relatório de Medição, que deverá guardar e conservar as propostas, notas fiscais e/ou contratos que corroborem os preços estipulados em orçamentos dos materiais e/ou serviços a serem pagos, conforme apresentados pela Emitente. A Devedora poderá solicitar adiantamento em data diversa da Data de Solicitação Adiantamento, observado o limite máximo indicado acima e desde que seja justificado e aprovado à Securitizadora, através de e-mail a ser enviado pelo Servicer.

- 9.3.14. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que for liberado à Devedora, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento nas obras do Empreendimento Imobiliário. O valor dos Adiantamentos será deduzido de reembolsos de medições de obras futura, conforme a ser apurado pelo Servicer que o item adiantado foi medido.
- 9.3.15. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia ao Servicer, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados, ficando a liberação de recursos do mês imediatamente subsequente condicionada à efetiva comprovação do Adiantamento anterior.
- 9.3.16. Observado o disposto nesta Cláusula 9.3, ressalta-se que o Agente Fiduciário (i) recepcionará o Relatório de Medição apenas para arquivo, devendo disponibilizar aos Titulares dos CRI caso por estes solicitado; e (ii) não será responsável por qualquer análise do referido relatório e, inclusive, não irá verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações constantes do Relatório de Medição.
- 9.3.17. Adicionalmente ao acima previsto, na hipótese de insuficiência do valor depositado no Fundo de Obras para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, parte dos valores depositados prioritariamente no Fundo de Amortização (e, se necessário, dos valores depositados no Fundo de Reserva) poderá, subsidiariamente, a critério da Securitizadora, ser transferida para o

Fundo de Obras, com o objetivo de ser empregada na finalização das obras do Empreendimento Imobiliário, devendo a insuficiência do Fundo de Obras ser atestada pelo Agente de Medição.

9.4. Fundo de Amortização: As Partes concordam em constituir o Fundo de Amortização na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, o que será feito, a cada Data de Apuração (conforme definido no Instrumento de Emissão), mediante a retenção de 50,00% (cinquenta por cento) do Excedente na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Pagamentos.

9.5. Utilização Ordinária dos Recursos do Fundo de Amortização: Uma vez constituído o Fundo de Amortização, os seus recursos serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor das Notas Comerciais após a obtenção do "Habite-se" do Empreendimento Imobiliário, observado o disposto na Cláusula 5.12.1 do Instrumento de Emissão.

9.5.1. Adicionalmente ao acima previsto, na hipótese de (i) insuficiência do valor depositado no Fundo de Obras para a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário e/ou (ii) os recursos do Fundo de Reserva se tornarem inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, parte dos valores depositados no Fundo de Amortização poderá, subsidiariamente, a critério da Securitizadora, ser transferida para o Fundo de Obras, com o objetivo de ser empregada na finalização das obras do Empreendimento Imobiliário e/ou para o Fundo de Reserva, conforme o caso.

## **10. PATRIMÔNIO SEPARADO, REGIME FIDUCIÁRIO E APLICAÇÕES FINANCEIRAS PERMITIDAS**

10.1. Patrimônio Separado: Nos termos do inciso II do artigo 26 da Lei 14.430, a Securitizadora, constitui patrimônio destinado especificamente ao pagamento das obrigações oriundas dos CRI, composto: (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) pela Conta Centralizadora; (iii) Fundo de Despesas; (iv) ao Fundo de Reserva; (v) pelos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo aqueles referentes ao Fundo de Despesas, ao Fundo de Reserva e às Garantias); (vi) pelas Aplicações Financeiras Permitidas; (vii) pelos recursos mantidos nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo aqueles referentes ao Fundo de Despesas, ao Fundo de Reserva e às Garantias); (viii) pelas Garantias; e (ix) pelos respectivos bens, direitos e/ou garantias decorrentes dos itens "(i)" a "(viii)" anteriores.

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

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

10.1.3. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos, no âmbito da Emissão, contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

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

10.1.5. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

10.1.6. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.1.7. 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.

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

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

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

10.2.2. Este Termo de Securitização será custodiado pelo Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, bem como registrado na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, dada a

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

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

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

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

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

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

## **11. DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

11.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação a Emissora, neste ato, declara e garante que:

- (i) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii) seu registro na CVM está atualizado, bem como não apresenta pendências para com esta entidade;
- (iii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação de qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações estabelecidas

no presente Termo de Securitização ou para a realização da Emissão;

(iv) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à realização da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(v) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;

(vi) está ciente e concorda com todos os termos, os prazos, as cláusulas e as condições do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação;

(vii) verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização

(viii) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI;

(ix) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(x) a celebração e o cumprimento das obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados; (b) o estatuto social da Emissora; (c) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (d) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades; (e) qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos estejam sujeitos;

(xi) a celebração e o cumprimento das obrigações previstas no presente Termo de Securitização não irão resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou documento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (c) rescisão de qualquer dos contratos ou instrumentos referidos no subitem "(a)" anterior;

(xii) não é do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização;

(xiii) ao que cumpre à Emissora analisar, o lastro dos CRI, ou seja, os Créditos Imobiliários, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer

fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xiv) os Créditos Imobiliários destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(xv) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xvi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, conforme indicados nos Documentos da Oferta;

(xvii) recebeu laudos de avaliação e perícia técnica sobre os Imóveis Onerados, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;

(xviii) recebeu opinião legal sobre a estrutura da Operação, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação desta, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;

(xix) não tem conhecimento da existência de: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, que tenha um Efeito Adverso Relevante e/ou visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xx) não tem conhecimento de existência de procedimento judicial, criminal, administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, judicial ou criminal que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xxi) não omitiu, nem omitirá, nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em Efeito Adverso Relevante na situação econômico-financeira da Emissora;

(xxii) não realiza negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados, com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xxiii) respeita as leis e a regulamentação, nacional ou estrangeira, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção;

(xxiv) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Legislação Anticorrupção;

(xxv) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção;

(xxvi) adota programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, visando a garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção;

(xxvii) conhece e entende as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção destes, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com referidas leis;

(xxviii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas;

(xxix) adota as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação da Legislação Anticorrupção;

(xxx) observa e cumpre, bem como envida os melhores esforços para que seus diretores e os membros do conselho de administração da Emissora, cumpram a Legislação Socioambiental;

(xxxi) até a presente data, não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xxxii) até a presente data, 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;

(xxxiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções; e

(xxxiv) não tem conhecimento de eventuais conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores.

11.1.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação.

11.1.2. A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações constantes da legislação e regulamentação aplicável, bem como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares dos CRI;
- (ii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;
- (iii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares dos CRI;
- (iv) manter em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI ou assegurar que referido serviço seja mantido;
- (v) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;
- (vi) cumprir, fielmente, naquilo que lhe couber: (a) todas as disposições previstas neste Termo de Securitização, no limite de sua responsabilidade; (b) as obrigações previstas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, nos Contratos de Alienação e no Contrato de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão; e (c) as obrigações previstas nos demais Documentos da Operação;
- (vii) não praticar qualquer ato em desacordo 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;
- (viii) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem os registros dos Titulares de e de transferência dos CRI;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos em perfeita ordem controles de presença e das atas de Assembleia Especial;
- (x) cumprir e fazer cumprir todas as deliberações aprovadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial;

- (xi) verificar a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste Termo de Securitização, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão e o Instrumento de Emissão das Notas Comerciais não estão registrados, nos competentes cartórios de registro de imóveis ou cartórios de títulos e documentos, conforme aplicável;
- (xii) assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado;
- (xiii) zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (xiv) administrar o Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização, na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, conforme aplicáveis, devendo, inclusive, mas não apenas:
- (a) promover as diligências necessárias à manutenção da regularidade do Patrimônio Separado, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização Ordinária, da Remuneração e de eventuais Encargos Moratórios aos Titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado;
  - (b) manter o registro contábil do Patrimônio Separado independentemente do restante de seu patrimônio; e
  - (c) elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 120 (cento e vinte) dias após o término do Exercício Social do Patrimônio Separado;
- (xv) contratar e manter contratados, com os recursos do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado, conforme aplicável, todos os prestadores de serviços necessários à manutenção dos CRI, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Agente de Liquidação, o Custodiante e o Escriturador;
- (xvi) fiscalizar os serviços prestados: (a) pelos prestadores de serviços referidos neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável; e (b) por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis, em face da CVM, pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação;
- (xvii) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados, para si ou em benefício do Patrimônio Separado, no âmbito da Emissão, cumprem as exigências dos incisos I a III do artigo 36 da Resolução CVM 60;

(xviii) efetuar, com recursos do Fundo de Despesas e do Patrimônio Separado, conforme aplicável, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário, inclusive aquelas que sejam necessárias para proteger os direitos, as garantias e as prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, as quais compreendem, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações, previstos neste Termo de Securitização ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) emissão de certidões;

(c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessários ao desempenho das funções de agente fiduciário dos CRI; e

(d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis, inclusive, em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações a serem fornecidas pela Devedoras, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;

(xix) pagar, com recursos do Patrimônio Separado, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Resolução CVM 60, quando estas não forem decorrentes de conduta imputada à Emissora;

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

(xxi) submeter, na forma da lei, as contas e demonstrações contábeis relacionadas ao Patrimônio Separado, ao exame do Auditor Independente, bem como observar a regra de rodízio dos auditores independentes, conforme regulamentação aplicável;

(xxii) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado; (b) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (c) a cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

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

(xxiv) enviar ao Agente Fiduciário o organograma do Grupo Econômico da Emissora, no encerramento de cada Exercício Social do Patrimônio Separado;

(xxv) enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual solicitados pelo Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, em até 30 (trinta) dias da data do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório;

(xxvi) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e as seguintes informações, sempre que solicitado, dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário:

(a) cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos neles previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(xxvii) encaminhar ao Agente Fiduciário, dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleia geral, reunião do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;

(xxviii) encaminhar ao Agente Fiduciário, dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, relacionada à Emissão;

(xxix) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento, pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, de obrigação constante neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e na regulamentação aplicável;

(xxx) informar ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis de seu conhecimento, a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou Evento de Resgate Antecipado;

(xxxi) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, das garantias, das prerrogativas e dos direitos vinculados aos bens, às garantias e aos direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xxxii) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou da sua identificação de tal fato pela Emissora, conforme aplicável;

(xxxiii) divulgar a ocorrência de fatos relevantes, nos termos e na forma estabelecidos na Resolução CVM 60;

(xxxiv) manter em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), um informe mensal dos CRI, a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme Suplemento "E" da Resolução CVM 60;

(xxxv) manter válidos e regulares as licenças, as autorizações, as aprovações ou os alvarás, necessários ao seu regular funcionamento, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xxxvi) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xxxvii) manter seus livros contábeis e societários, em local adequado, em perfeita ordem, regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares;

(xxxviii) envidar os melhores esforços para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria;

(xxxix) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou, conforme aplicável, assegurar que estes sejam questionados na esfera administrativa ou judicial;

(xl) em conjunto com suas subsidiárias, seus diretores e os membros do conselho de administração da Emissora, durante a vigência deste Termo de Securitização, não violar

qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção;

(xli) observar e cumprir, bem como envidar os melhores esforços para que seus diretores e os membros do conselho de administração da Emissora, durante a vigência deste Termo de Securitização cumpram a Legislação Socioambiental;

(xlii) cumprir com todas as obrigações e as vedações previstas na Resolução CVM 60, aplicáveis à Emissão; e

(xliii) cumprir com todas as obrigações e as vedações previstas na Resolução CVM 160, com relação à Oferta.

11.2.1. A Emissora somente responderá pelos 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 de finalidade do Patrimônio Separado devidamente apuradas em decisão judicial transitada em julgado.

11.3. Remuneração da Emissora: A Emissora fará jus ao recebimento da seguinte remuneração:

(i) R\$70.000,00 (setenta mil reais), pela Emissão, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e

(ii) R\$5.000,00 (cinco mil reais), pela administração do Patrimônio Separado, a ser paga mensalmente, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

11.3.1. A Taxa de Administração será atualizado 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, a partir da primeira data de pagamento.

11.3.2. Os valores devidos no âmbito da Cláusula 11.3 acima serão acrescidos dos seguintes de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na respectiva data de cada pagamento.

11.3.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.3.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e esteja em curso Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos

CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de serem ressarcidos pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

11.3.5. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões e registros em órgãos públicos contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

11.4. Vedações à Emissora: Nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 60, é vedado à Emissora, no âmbito da Emissão:

- (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões;
- (ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à Emissão;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente não vinculada à Emissão;
- (iv) adiantar rendas futuras aos Titulares dos CRI;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e
- (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI.

11.5. Substituição da Emissora: Não obstante as obrigações da Securitizadora previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicáveis, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 20 (vinte) dias, contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos ou que tais eventos tenham se tornado públicos, o que ocorrer primeiro, observada a Cláusula 14 abaixo, uma Assembleia Especial fins de deliberação pela substituição, ou não, da Emissora:

- (i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, e desde que decorrente de dolo ou culpa exclusiva da Emissora, de obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado, poderá ocorrer, se aprovado, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação a ser encaminhada pelo Agente Fiduciário;

(ii) caso se prove falsa qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; e

(iii) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

## **12. AGENTE FIDUCIÁRIO**

12.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60 e do presente Termo de Securitização, representar, em face da Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente o disposto neste Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) o representante legal que assina este Termo de Securitização tem poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, normas e legislação aplicáveis;

(vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste Termo de Securitização, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão e o Instrumento de Emissão das Notas Comerciais não estão registrados, nos competentes cartório de registro de imóveis ou cartórios de títulos

e documentos, conforme aplicável. Adicionalmente, (i) com base no valor convencionado pelas partes dos contratos de garantia dos Imóveis alienados fiduciariamente, os imóveis são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) a promessa de Cessão Fiduciária constitui mera promessa de forma que na presente data não há como avaliar o valor dos recebíveis em garantia, bem como não haverá valor mínimo para verificação. No mais, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

(vii) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

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

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

(x) respeita as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção;

(xi) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado;

(xii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada;

(xiii) observa e cumpre, bem como envida os melhores esforços para que seus diretores e os membros do conselho de administração da Emissora, cumpram a Legislação Socioambiental;

(xiv) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;

(xv) verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Securitizadora, conforme descrito no Anexo VIII a este Termo de Securitização;

(xvi) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com os Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(xvii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução da CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V a este Termo de Securitização; e

(xviii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora ou integrante de seu Grupo Econômico, em que atua e venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

12.3. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário: Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações encaminhadas pela Emissora;

(iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista no texto da Resolução CVM 17;

(v) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(vi) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens outorgados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(vii) examinar proposta de substituição de bens outorgados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

- (ix) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora ou no Patrimônio Separado;
- (x) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website (<https://www.commcor.com.br/>);
- (xi) solicitar, conforme o caso e quando tiver ciência pelos documentos encaminhados pela Securitizadora, à Devedora o reforço das Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação
- (xii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal ou o domicílio da Emissora e/ou da Devedora, bem como a localidade dos bens outorgados em garantia;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;
- (xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma da Cláusula 14 abaixo;
- (xvi) comparecer às Assembleias Especiais, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão com a Emissora e o Escriturador;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer
- (xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência, conforme previsto no texto na Resolução CVM 17;

(xx) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;

(xxi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes, ocorridos durante o referido exercício, relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Resolução CVM 17;

(xxii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xxiii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração dos Patrimônio Separado;

(xxiv) promover, na forma em que dispuser este Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxv) fornecer à Emissora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430.

12.3.1. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e das atribuições estabelecidas neste instrumento, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

12.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça.

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

12.3.4. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Operação que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se a tão-somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele

transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI.

12.3.5. Os atos ou manifestações, por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devam ser praticadas independente de aprovação dos Titulares dos CRI.

12.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.4.1. Conforme artigo 27 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial, a que se refere a Cláusula 12.4 acima, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares dos CRI dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo acima referido, caberá à Emissora efetuar-la.

12.4.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do presente Termo de Securitização e à manifestação da CVM acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

12.4.3. Na hipótese de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, comprometendo-se a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora por meio dos recursos integrantes do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e das atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, a seguinte remuneração pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, no valor anual de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) dia contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;

12.5.1. Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, a parcela anual descrita no item "(ii)" da Cláusula 12.5 acima será devida a título de "*abort fee*".

12.5.2. A remuneração prevista na Cláusula 12.5 acima não inclui a eventual assunção da administração do Patrimônio Separado dos CRI.

12.5.3. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, seja por força de evento atinente à Emissora ou à Devedora, após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, ou necessidade de realização de Assembleia Especial, presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Operação ou análise e eventuais comentários na celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$900,00 (novecentos reais), por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Operação, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega de relatório de horas, pelo Agente Fiduciário, à Emissora.

12.5.4. Para fins deste instrumento, a remuneração adicional prevista na Cláusula 12.5.3 acima, é aplicável para todas as atividades relacionadas à Assembleia Especial CRI e não somente à análise da minuta e participação presencial ou virtual desta, de modo que, referidas atividades, incluem, mas não se limitam a: (i) análise de edital; (ii) participação em *calls* ou reuniões; (iii) conferência de quórum de forma prévia à Assembleia Especial; (iv) conferência de procuração de forma prévia à Assembleia Especial; e (v) confecção de aditivos e contratos decorrentes da Assembleia Especial.

12.5.5. A remuneração do Agente Fiduciário, prevista neste Termo de Securitização, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, a qual será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

12.5.6. Em caso de inadimplemento ou caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com o pagamento de referida remuneração, ressalvado seu direito de *a posteriori* serem ressarcidos pela Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

12.5.7. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário.

12.5.8. Os valores referidos acima serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; (iii) COFINS; e (iv) IRRF; (v) CSLL e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais.

12.5.9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária variação acumulada positiva do IGP-M acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

12.5.10. A Emissora ressarcirá, única e exclusivamente, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, o Agente Fiduciário de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, cópias, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, à Emissora, dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

12.6. Outras Despesas Necessárias do Agente Fiduciário: A remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas na forma acima prevista, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora na forma acima prevista ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) Titular(es) dos CRI.

12.6.1. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Titular(es) dos CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es) dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora ou pela Devedora, conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) Titular(es) dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) Titular(es) dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora ou pela Devedora, conforme o caso, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) Titular(es) dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

12.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, pela imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial, convocada na forma prevista pela Cláusula 14 abaixo.

12.7.1. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

12.8. Assunção de Obrigações: Aquele que vier a substituir o Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, as atribuições e as responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.8.1. A alteração do Agente Fiduciário, em caráter permanente, deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.9. Vedações ao Agente Fiduciário: Nos termos do artigo 33, §4º, da Resolução CVM 60, é vedado ao Agente Fiduciário ou suas Partes Relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

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

### **13. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO**

13.1. Agente de Liquidação: O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, os quais serão executados por meio do sistema da B3.

13.1.1. A remuneração do Agente de Liquidação está prevista na Cláusula 13.2.1 abaixo.

13.2. Escriturador: O Escriturador foi contratado pela Emissora para prestar os serviços de escrituração dos CRI, os quais serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificado, nos termos do disposto no parágrafo terceiro do artigo 43 da Lei das Sociedades por Ações.

13.2.1. Pelos serviços prestados, no âmbito das Cláusulas 13.1 e 13.2 acima, será devido ao Agente de Liquidação e ao Escriturador o valor anual de R\$18.000,00 (dezoito mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil, contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI.

13.3. Auditor Independente: O Auditor Independente foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

13.3.1. A remuneração do Auditor Independente e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu

valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

13.4. Custodiante: O Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital: (i) deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos; (ii) dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, cujas vias digitais serão encaminhadas, em até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de sua celebração, ao Custodiante pela Emissora e permanecerá sob custódia até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

13.4.1. O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI, e seus eventuais aditamentos, e 1 (uma) via original emitida eletronicamente do Termo de Securitização e seus aditamentos.

13.4.2. Para fins do disposto na Cláusula 13.4.1 acima, deverá a Securitizadora disponibilizar ao Custodiante quaisquer futuros aditamentos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

13.4.3. O Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram os Créditos Imobiliários, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos. Tais documentos são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia.

13.4.4. O Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

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

13.4.6. Para fins do disposto na Resolução CVM 60 e Lei 14.430, a Securitizadora declara que: (i) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pelo Custodiante; (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, a qual caberá: (a) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação das Garantias.

13.4.7. O Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, a qual, desde já, obriga-se a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

13.4.8. A remuneração do Custodiante é composta da seguinte forma:

- (i) *Registro e Implantação da CCI.* Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação no valor de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais) referente ao registro da CCI na B3, e R\$ 2.000,00 (dois mil reais), referente à primeira parcela da remuneração pela custódia do lastro, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e
- (ii) *Custódia do Lastro.* Será devida, pela prestação de serviços de custódia do lastro, parcelas anuais, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), no ano subsequente.

13.4.9. As parcelas citadas acima serão reajustadas 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, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário, e serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.4.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez 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 a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

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

13.5. Substituição dos Prestadores de Serviços: Exceto pelo Agente de Liquidação, Custodiante, Escriturador e Auditor Independente, os quais poderão ser substituídos, sem necessidade de qualquer formalidade adicional, caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir os prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14.5.2 abaixo.

13.5.1. Exceto pela substituição do Agente de Liquidação, Custodiante, Escriturador e Auditor Independente, caso ocorra quaisquer a substituição dos prestadores de serviço na forma da Cláusula 13.5 acima, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 10 (dez) dias contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de referida substituição.

#### **14. ASSEMBLEIA ESPECIAL**

14.1. Competência: Sem prejuízo do disposto na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, observado o disposto nesta Cláusula 14;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço, conforme descrito neste Termo de Securitização;
- (vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial;
- (vii) a substituição do Agente de Liquidação, do Escriturador, da B3, do Custodiante, do Agente Fiduciário bem como de quaisquer outros prestadores de serviços;
- (viii) alteração da Remuneração; e
- (ix) declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, em razão de ocorrência de qualquer Evento de Resgate Antecipado Não Automático, e consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

14.1.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Securitizadora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente de estes causarem prejuízos aos Titulares dos CRI ou à Devedora. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Forma de Realização da Assembleia Especial: Admite-se a realização da Assembleia Especial de modo: (i) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares dos CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares dos CRI, bem como a gravação integral da Assembleia Especial, conforme estabelecido pela Resolução CVM 81.

14.2.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI.

14.2.2. O Titular dos CRI pode votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

14.2.3. Realizada a Assembleia Especial de modo parcial ou exclusivamente digital, a ata desta deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

14.3. Convocação: A Assembleia Especial pode ser convocada, a qualquer tempo, por iniciativa: (i) da Securitizadora; (ii) do Agente Fiduciário; ou (iii) mediante solicitação de Titulares dos CRI que detenham, no mínimo, 10% (dez por cento) de participação no Patrimônio Separado.

14.3.1. A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14.3 acima deve: (i) ser dirigida à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI.

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante publicação de edital, no *website* da Securitizadora

(<https://www.canalsecuritizadora.com.br/> ) e envio, pela Securitizadora, do edital de convocação aos Titulares dos CRI por meio eletrônico ou postagem, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias para segunda convocação exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial não apresentar quórum para instalação, em primeira convocação, dever-se-á realizar uma nova e única publicação de segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.3.3. O edital de convocação acima também: (i) deverá ser encaminhado pela Securitizadora a cada Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação; e (ii) ser disponibilizado na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.3.4. A convocação da Assembleia Especial deve conter, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade desta ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI podem acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação dos Titulares do CRI.

14.3.5. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial a distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar a distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a esta será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, sendo referidas informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

14.3.6. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI.

14.3.7. A convocação também poderá ser feita pelo Agente Fiduciário, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail).

14.3.8. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Lei 11.076, na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, os quais poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.3.9. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial em que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

14.4. Instalação: Sem prejuízo dos quóruns específicos previstos ao longo deste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

14.4.1. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou: (i) ao representante do Agente Fiduciário; (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou (iii) àquele que for designado pela CVM.

14.4.2. A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

14.4.4. Cada CRI em Circulação corresponderá a 01 (um) voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.4.5. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo.

14.4.6. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

14.5. Quórum de Deliberação (Geral): Exceto se de outra forma aqui prevista, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) voto da totalidade dos presentes, em primeira ou segunda convocação, sendo que somente poderão votar os Titulares dos CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial, salvo se: (i) a regulamentação aplicável estabelecer quórum mínimo superior; ou (ii) se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização.

14.5.1. As demonstrações contábeis do patrimônio separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI.

14.5.2. É vedada a troca dos prestadores de serviço contratados no âmbito desta Emissão sem que haja a prévia deliberação da Assembleia Especial, exceto pelo Agente de Liquidação, Custodiante, Escriturador e Auditor Independente, sendo que este poderá ser substituído, sem necessidade de qualquer formalidade adicional.

14.6. Quórum Qualificado: Dependirão de deliberação em Assembleia Especial, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, as seguintes matérias, salvo se a regulamentação aplicável estabelecer quórum mínimo superior ou inferior.

- (i) modificação das condições dos CRI, assim entendida como:
  - (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, em relação à alteração da redação e/ou exclusão de quaisquer dos Eventos de Resgate Antecipado Automático e/ou dos Eventos de Resgate Antecipado Não Automático;
  - (b) alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização;
  - (c) alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições desta cláusula;
  - (d) alteração das disposições relativas ao Resgate Antecipado dos CRI e/ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
  - (e) alteração ou exclusão dos Eventos de Resgate Antecipado Automático e/ou dos Eventos de Resgate Antecipado Não Automático;
  - (f) a substituição ou liberação das Garantias; e
  - (g) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI ou das Notas Comerciais: (g.i) o valor nominal unitário, (g.ii) os critérios de amortização do principal e as respectivas datas de pagamento, (g.iii) a remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento; (g.iv) as datas de vencimento; ou (g.v) os encargos moratórios aplicáveis; e
- (ii) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia

definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), inclusive se decorrentes das Eventos de Resgate Antecipado Não Automático, e a excussão das Garantias, em razão de vencimento antecipado das Notas Comerciais declarado.

14.6.1. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar em Assembleia Especial e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, (ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, e (iii) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.7. Validade e Eficácia das Deliberações: As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas, eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

14.7.1. Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.7.2. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – *comprova.com*), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.

14.8. Alteração Autorizada do Termo de Securitização: Este Termo de Securitização e os demais documentos vinculados à Oferta poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que e somente quando tal alteração decorra exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento das exigências expressas da B3, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) da redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; (iii) de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI e/ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

14.9. Exercício dos Direitos Oriundos das Notas Comerciais: Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 14, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

14.9.1. A Assembleia Especial, mencionada na Cláusula 14.9 acima, deverá ser realizada com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, manifestar-se frente à Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

14.9.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito da emissão das Notas Comerciais conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial, mencionada na Cláusula 14.9 acima, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.9.3. O disposto na Cláusula 14.9.2 acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário não poderão permanecer silentes, de forma que caso os Titulares dos CRI fiquem silentes ou não decidam a respeito, ocasionam a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado.

## **15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

15.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos deverá ser comunicada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência e ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias, contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, ou que tais eventos tenham se tornado públicos, o que ocorrer primeiro, uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração por uma nova securitizadora e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado; e

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

15.1.1. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, e assumida a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias corridos contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado ou a administração do Patrimônio Separado por outra companhia securitizadora. Tal Assembleia Especial deverá ser convocada com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

15.1.2. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado 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.

15.1.3. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial, de que trata a Cláusula 15.1.1 acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial, de que trata a Cláusula 15.1.1 acima, seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.1.4. Na Assembleia Especial mencionada na a Cláusula 15.1.1 acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a nomeação de outra instituição administradora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

15.2. Outras Hipóteses de Liquidação do Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado também poderá ser liquidado na forma que segue:

(i) automaticamente, na Data de Vencimento dos CRI ou eventual Resgate Antecipado dos CRI; ou

(ii) após o vencimento dos CRI, na hipótese do não resgate integral dos CRI pela Securitizadora em razão de insuficiência de ativos ou em razão de insolvência da Securitizadora conforme o caso e previsto nas cláusulas acima, mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado em dação em pagamento aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário (em caso de assunção transitória da administração do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas acima) ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI, após deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os créditos do Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos, e (d) transferir os créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.

15.3. Limitação ao Patrimônio Separado: A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos créditos do Patrimônio Separado, na data da liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada pela Securitizadora.

15.3.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo que, desta forma, a realização dos direitos dos beneficiários dos CRI estará limitada aos créditos do Patrimônio Separado, bem como à execução de eventuais garantias atreladas aos Créditos Imobiliários.

15.3.2. Os rendimentos decorrentes Investimentos Financeiros Permitidos serão reconhecidos pela Securitizadora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 22 da Resolução CVM 60.

15.4. Extinção do Regime Fiduciário: Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, tendo a Devedora acesso aos recursos remanescentes na Conta Centralizadora.

## **16. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO, FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVA**

16.1. Despesas do Patrimônio Separado: 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, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (ii) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
- (vi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (vii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (viii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

- (ix) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (x) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (xii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (xiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xiv) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xv) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (xvi) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (xvii) 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;
- (xviii) 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;

- (xix) 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;
- (xx) 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;
- (xxi) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita;
- (xxii) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;
- (xxiii) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;
- (xxiv) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (xxv) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (xxvi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

16.1.1. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 16.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

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

16.1.3. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula: (i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Devedora, com recursos descontados do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários; e (ii) as despesas ordinárias e recorrentes vinculadas à Emissão, conforme indicadas no Anexo II do Instrumento de Emissão, bem como demais despesas da Emissão, também serão pagas diretamente pela Emissora, porém: (a) prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas; e (b) caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a

contar do recebimento de cobrança pela Emissora neste sentido; e (c) caso não ocorra o pagamento pela Devedora, com recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

16.2. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas acima, e sem prejuízo de buscar o ressarcimento de tais despesas contra a Devedora, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusulas 16.1 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

16.2.2. Em razão do quanto disposto no item "(ii)" da Cláusula 16.2 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora e/ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos do Patrimônio Separado; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos do Patrimônio Separado; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos.

16.3. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleia Especial, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

- (i) Será devido á Securitizadora, nos casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRA ou de quaisquer dos Documentos da Emissão que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida à Emissora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;
- (ii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora/homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com o Devedor, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das Garantias, fluxo, condições e prazos de pagamento, remuneração, condições relacionadas às hipóteses de recompra compulsória e/ou facultativa (se houver), integral ou parcial (se houver), amortização antecipada facultativa ou compulsória, resgate antecipado, vencimento antecipado, liquidação do Patrimônio Separado e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI 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;

16.4. Fundo de Despesas: Será constituído um fundo de despesas na Conta Centralizadora para

fazer frente ao pagamento dos prestadores de serviços, às despesas incorridas pela Operação e administração do Patrimônio Separado, conforme indicadas no Anexo II do Instrumento de Emissão, mediante retenção do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora.

16.4.1. Nas respectivas Datas de Verificação dos Fundos, a Securitizadora fará a verificação dos recursos mantidos a título de Fundo de Despesas. Caso seja verificado pela Securitizadora, em qualquer Data de Verificação do Fundo, que o montante atinente ao Fundo de Despesas não está sendo atendido, a Emissora comunicará à Devedora, no mesmo dia, e de forma escrita, com cópia para o Agente Fiduciário, sobre a necessidade de ser feita a recomposição do Fundo de Despesas, devendo a Devedora realizar a recomposição do Fundo de Despesas em até 02 (dois) Dias Úteis da comunicação que lhe for feita pela Securitizadora neste sentido, mediante depósito e/ou transferência na Conta Centralizadora do montante necessário para recompor integralmente o Fundo de Despesas.

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

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

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

16.6. Fundo de Reserva: Será constituído um fundo de reserva na Conta Centralizadora para fazer frente às obrigações pecuniárias devidas aos Titulares dos CRI, mediante retenção do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do montante de R\$ 879.477,00,00 (oitocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e setenta e sete reais).

16.6.1. O Fundo de Reserva deverá ser mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações relativas à emissão dos CRI, e deverá ser recomposto sempre que os valores nele mantidos, conforme verificado pela Emissora em cada uma das Datas de Verificação dos Fundos, atingir montante inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

16.6.2. O montante mantido no Fundo de Reserva será calculado, mensalmente, pela Securitizadora na Data de Verificação dos Fundo.

16.6.3. Caso seja verificado pela Securitizadora, em qualquer Data de Verificação, que o montante atinente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva não está sendo atendidos, a Securitizadora comunicará à Devedora, no mesmo dia, de forma escrita, com cópia para o Agente Fiduciário, sobre a necessidade de ser feita a recomposição do Fundo de Reserva sendo e a Devedora deverá realizar a recomposição do Fundo de Reserva em até 02 (dois) Dias Úteis da comunicação que lhe for feita pela Securitizadora neste sentido, mediante depósito e/ou transferência para a Conta Centralizadora do montante necessário para recompor integralmente o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sendo que, na hipótese de os pertinentes recursos não serem aportados na Conta Centralizadora pela Devedora no referido prazo, a Securitizadora poderá, independentemente de notificação para a Devedora, providenciar a recomposição do Fundo de Reserva.

## **17. ORDEM DE PAGAMENTOS**

17.1. Ordem de Pagamentos: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI e até que ocorra a liquidação integral dos CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, obrigatoriamente, na seguinte ordem de alocação de recursos, conforme devidos e/ou necessários nas datas em que a Securitizadora for realizar quaisquer pagamentos aos Titulares dos CRI:

- (i) pagamento de despesas incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento e/ou de quaisquer despesas eventualmente em aberto;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) pagamento de Encargos Moratórios devidos, se aplicável;
- (iv) pagamento dos Juros Remuneratórios já vencidos e não pagos, se aplicável;
- (v) pagamento dos Juros Remuneratórios a vencer;
- (vi) pagamento de Amortização Extraordinária Compulsória na hipótese da ocorrência dos eventos previstos na Cláusula 9.2 do Instrumento de Emissão;
- (vii) pagamento da Amortização Ordinária já vencida, se aplicável;

- (viii) pagamento da Amortização Ordinária a vencer; e
- (ix) recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável.

## **18. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

18.1. Comunicações: Quaisquer notificações, cartas e informações entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

Para a Emissora:

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Prof. Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010  
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo  
CEP 04538-001

At.: Nathalia Machado e Amanda Martins

Tel.: (11) 3045-8808

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

Para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004,  
São Paulo, SP

At.: Flaviano Mendes de Sousa

Telefone: +55 (11) 2127-2739 55 e (11) 2127-2758

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

18.1.1. As comunicações: (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo.

18.1.2. A mudança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser imediatamente comunicada por escrito à outra Parte.

18.2. Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes da Operação que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso, no *website* da Emissora (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) dias corridos antes da sua ocorrência.

18.2.1. As formalidades de publicidade, previstas na Cláusula 18.2 acima, poderão ser dispensadas quando a emissora comprovadamente houver notificado todos os Titulares dos CRI, obtendo deles declaração de ciência de atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

18.2.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

## **19. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

19.1. Tratamento Tributário: Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável na Data de Emissão dos CRI, a tributação aplicável aos CRI e aos Titulares dos CRI encontra-se sumarizada no Anexo III a este Termo de Securitização.

## **20. DISPOSIÇÕES GERAIS**

20.1. Irrevocabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

20.2. Alterações: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pela Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora, exceto as decorrentes de leis, da regulação, erros materiais e exigências da CVM.

20.3. Assinatura Eletrônica: O presente Termo de Securitização poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - Brasil, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º do artigo 10º da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

20.4. Direitos das Partes: Os direitos da Emissora ou do Agente Fiduciário, previstos neste Termo de Securitização e nos Anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

20.5. Tolerância e Concessões: A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade tanto da Emissora quanto do Agente Fiduciário.

20.5.1. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular, nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

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

qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, 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 Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.6. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.7. Integralidade: Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

20.8. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

20.10. Cessão: É vedada a promessa ou a cessão, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância dos Titulares dos CRI.

20.11. Presunção de Veracidade: O Agente Fiduciário e a Emissora não serão obrigados a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração uns dos outros ou ainda em qualquer documento ou registro que considerem autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. O Agente Fiduciário não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, os quais permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

## **21. FATORES DE RISCO**

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

## **22. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS, LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

22.1. Resolução de Conflitos: As Partes comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

22.1.1. As disposições constantes na Cláusula 22.1 acima são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, mesmo após o término ou a extinção deste Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

22.2. Legislação Aplicável: A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização serão regidas de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2.1. Fica expressamente proibida e renunciada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas mencionadas na Cláusula 22.2 acima.

22.3. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, SP, 15 de junho de 2023.

*[As assinaturas encontram-se na próxima página.]*

*[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]*

*(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.")*

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

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

*Agente Fiduciário*

*Testemunhas:*

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

### ANEXO I

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia De Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.")

#### CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Número de Emissão e Séries	Data e Local de Emissão	Devedora CNPJ	Credor CNPJ	Prazo e Data de Vencimento	Juros Remuneratórios	Atualização Monetária	Valor Total
Série Única da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais	30 de maio de 2023  São Paulo/SP	LT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.  inscrita no CNPJ sob o nº 34.828.524/0001-97	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19	1.108 (um mil, cento e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2026	As Notas Comerciais farão jus a juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, equivalentes a 14,00% (quatorze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal dos CRI será monetariamente atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"),	R\$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais)

					<p>cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, incidentes desde a data do desembolso ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive).</p>	<p>calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo que o produto da atualização monetária será incorporado automaticamente e ao Valor Nominal Unitário dos CRI.</p>	
--	--	--	--	--	---	--	--

## ANEXO II

*ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragesima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."*

### CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

<b>Parcela/Meses</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>% Amort.</b>	<b>Juros</b>
1	17/07/2023	0,0000%	Sim
2	15/08/2023	0,0000%	Sim
3	15/09/2023	0,0000%	Sim
4	16/10/2023	0,0000%	Sim
5	16/11/2023	0,0000%	Sim
6	15/12/2023	0,0000%	Sim
7	15/01/2024	0,0000%	Sim
8	15/02/2024	0,0000%	Sim
9	15/03/2024	0,0000%	Sim
10	15/04/2024	0,0000%	Sim
11	15/05/2024	0,0000%	Sim
12	17/06/2024	0,0000%	Sim
13	15/07/2024	0,0000%	Sim
14	15/08/2024	0,0000%	Sim
15	16/09/2024	0,0000%	Sim
16	15/10/2024	0,0000%	Sim
17	18/11/2024	0,0000%	Sim
18	16/12/2024	0,0000%	Sim
19	15/01/2025	0,0000%	Sim
20	17/02/2025	0,0000%	Sim
21	17/03/2025	0,0000%	Sim
22	15/04/2025	0,0000%	Sim
23	15/05/2025	0,0000%	Sim
24	16/06/2025	0,0000%	Sim
25	15/07/2025	0,0000%	Sim
26	15/08/2025	0,0000%	Sim
27	15/09/2025	0,0000%	Sim
28	15/10/2025	0,0000%	Sim
29	17/11/2025	0,0000%	Sim
30	15/12/2025	0,0000%	Sim
31	15/01/2026	0,0000%	Sim
32	18/02/2026	0,0000%	Sim
33	16/03/2026	0,0000%	Sim



34	15/04/2026	0,0000%	Sim
35	15/05/2026	0,0000%	Sim
36	15/06/2026	100,0000%	Sim

### **ANEXO III**

*ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragesima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*

#### **TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

*As informações apresentadas no presente anexo referem-se às previsões de legislação e regulamentação aplicáveis na Data de Emissão dos CRI.*

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

*Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste anexo e no Termo de Securitização para avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na Data de Emissão dos CRI, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.*

#### **1. IMPOSTO SOBRE A RENDA**

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 IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis, a saber:

- (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 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). 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 (inciso I do artigo 77, Lei 8.981, artigo 71 da IN RFB 1.585 e inciso I do artigo 859 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 investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados: (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze inteiros por cento) e adicional de 10% (dez inteiros por cento); (ii) 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, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Lei n.º 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor).

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

## **2. 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 a Resolução CMN 4.373, e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, 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% (§4º do artigo 85, da IN RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida 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 jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

### **3. PIS E 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 n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor).

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 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 certificados de recebíveis imobiliários).

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

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários 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.

#### **4. IOF/CÂMBIO**

Conforme 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 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, 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.

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.

#### **5. IOF/TÍTULOS**

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32 do Decreto 6.306. 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.

#### **ANEXO IV**

*ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragesima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."*

#### **FATORES DE RISCO**

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

*O investimento em certificados de recebíveis envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, relacionados à Securitizadora, à Devedora, às Garantias e aos Avalistas, podendo afetar de forma adversa e material seus negócios, situação financeira e patrimonial, e, portanto, a capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais. Os riscos listados podem também afetar os próprios CRI objeto da Emissão.*

*Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando os fatores de risco listados abaixo, assim como nos demais Documentos da Operação, bem como consultar assessor de investimentos ou outros profissionais que julgarem necessários antes de tomarem uma decisão de investimento.*

*Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI. Não obstante, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje são imateriais, também possam ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas.*

#### **1. RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

##### *(i) Interferência do governo brasileiro na economia*

O governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e da Devedora. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política

de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de *commodities*; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro 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 resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora.

(ii) *Efeitos dos mercados internacionais*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

(iii) *Efeitos da 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, que podem causar efeito adverso relevantes nas atividades dos envolvidos no presente Termo de Securitização. 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 temos controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não podemos prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e nosso fluxo de caixa podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores tais como, mais não limitados a variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário, e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

(iv) *Efeitos da política anti-inflacionária do Governo Federal*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras e eventuais 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 o Termo de Securitização e os documentos relacionados a este não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores dos CRI está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores dos CRI.

(v) *Instabilidade cambial*

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

(vi) *Redução de investimentos estrangeiros no Brasil*

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode 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 o eventual aumento nas taxas de juros de títulos públicos de países desenvolvidos podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

(vii) *Acontecimentos recentes no Brasil*

Os Investidores Profissionais que decidirem pelo investimento nos CRI devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar ou não melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora e os Avalistas. O Brasil enquanto nação atualmente é classificado (*sovereign credit rating*) como “BB-” pela agência Standard & Poor’s Rating Services e pela agência Fitch Ratings Brasil Ltda e como “Ba2” pela agência Moody’s, o que representa um grau especulativo de investimento. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e dos Avalistas e conseqüentemente suas capacidades de pagamento.

(viii) *A Devedora está sujeita à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes que podem afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Devedora*

Dado que a Devedora opera no Brasil, ele está vulnerável a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade de a Devedora prosseguir com suas estratégias de negócios. Assim, a Devedora está exposta também a outros riscos, dentre os quais: (i) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços; (ii) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuamos; (iii) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e (iv) instabilidade política significativa. A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Devedora atua ou em outros mercados para os quais a Devedora pretende expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais.

(ix) *Desafios e incertezas geopolíticas e outros devidos ao conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia podem ter um efeito adverso relevante na economia global, alguns preços de materiais e commodities e nos negócios da Devedora*

Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão em larga escala da Ucrânia pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a: (i) impactos no mercado de crédito e de capitais; (ii) potencial valorização do dólar americano; e (iii) crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Devedora se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes. Além disso,

a anexação anterior da Crimeia pela Rússia, o recente reconhecimento de duas repúblicas separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subsequentes intervenções militares na Ucrânia levaram a sanções e outras penalidades impostas pelos Estados Unidos, União Europeia e outros países contra a Rússia, Bielorrússia, a região da Crimeia da Ucrânia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento *Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication*, ou SWIFT.

Potenciais sanções e penalidades adicionais também foram propostas e/ou ameaçadas. As ações militares russas, as sanções resultantes e as contramedidas russas ou ações de retaliação (incluindo ciberataques e espionagem) podem afetar adversamente a economia global e os mercados financeiros e levar a mais instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capitais. O impacto dessas medidas, bem como as possíveis respostas a elas por parte da Rússia, são atualmente desconhecidos e, embora a exposição da Companhia à Rússia e à Ucrânia seja limitada, medidas atuais e futuras podem afetar significativa e adversamente os negócios da Devedora, sua condição financeira e resultados operacionais.

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, o Brexit e o aumento do populismo. As crescentes tensões podem levar, entre outros, a uma desglobalização da economia mundial, um aumento do protecionismo ou barreiras à imigração, uma redução geral do comércio internacional de bens e serviços e uma redução na integração dos mercados financeiros, qualquer um dos quais poderia afetar material e adversamente os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, comprometendo a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

(x) *Riscos relacionados ao surto de doenças transmissíveis*

Os surtos de doenças transmissíveis podem causar a diminuição do consumo, o aumento inflacionário, aumento do desemprego, dentre inúmeros outros fatores semelhantes ou iguais às grandes crises econômicas. Nesse sentido, surtos ou potenciais surtos de doenças, como a COVID-19, representam grandes riscos à economia brasileira, não estando excluídos as operações e os negócios da Securitizadora e da Devedora e, conseqüentemente, a sua respectiva capacidade de auferir renda. Desse modo, os possíveis impactos aos negócios da Securitizadora e da Devedora gerados por surtos de doenças transmissíveis representa, pois, riscos à capacidade de adimplemento dos CRI.

(xi) *Instabilidade política no Brasil*

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do produto interno

bruto, ou PIB, fortes oscilações do real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego e menores níveis de gastos e confiança do consumidor. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. Alguns integrantes do governo e do poder legislativo, bem como executivos de grandes empresas públicas e privadas, estão sob acusações de corrupção por supostamente aceitarem subornos em troca de contratos de concessão do governo com empresas dos setores de infraestrutura, petróleo, gás e construção, entre outros.

Esses subornos supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizados ou divulgados publicamente, resultando no enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como consequência, vários políticos, incluindo integrantes do Congresso Nacional e executivos de grandes empresas públicas e privadas renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, enquanto outros ainda estão sob investigação por conduta antiética e ilegal identificada durante essas investigações.

O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Não há garantia sobre quais políticas o Presidente do Brasil adotará ou se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais terão um efeito adverso sobre a economia brasileira ou sobre a Devedora. A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro.

Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas às Notas Comerciais e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

(xii) *Efeitos da elevação súbita da taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

## **2. RISCOS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**

### *(i) Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios*

A securitização de direitos creditórios é uma forma de captação recente no Brasil e, além disso, as operações de securitização apresentam estrutura mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor e dos créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado com histórico recente no Brasil, este ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores dos CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

### *(ii) Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI, em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer dos termos e das condições aplicáveis aos CRI.

### *(iii) A regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis é recente e ainda não foi testada no mercado*

Não obstante tenha sido publicada regulamentação específica para os certificados de recebíveis em 2021, por meio da Resolução CVM 60, ainda não se tem certeza dos efeitos que o marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

## **3. RISCOS DOS CRI E DA OFERTA**

### *(i) Falta de liquidez dos CRI*

O modelo de financiamento no mercado de capitais por meio dos CRI ainda é incipiente no Brasil. Desta forma, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados

de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociações dos CRI que possibilite aos Titulares dos CRI sua alienação nas condições que entendam convenientes.

(ii) *Restrição de negociação*

Nos termos do artigo 84 da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI, subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, deverá observar as seguintes condições: (i) os CRI poderão ser negociados, em mercado secundário regulamentado, pelos Investidores Profissionais, com Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) os CRI poderão ser negociados, em mercado secundário regulamentado, pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, com o público em geral após decorridos 12 (doze) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) não haverá restrição de negociação dos CRI entre Investidores Profissionais. Nesse sentido, os Investidores Profissionais que subscreverem e integralizarem poderão negociar os CRI com outros Investidores Profissionais, mas terão que aguardar durante toda a duração o período de restrição para negociarem os CRI com Investidores Qualificados e público em geral. Portanto, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez do referido valor mobiliário. O Investidor Profissional deverá considerar a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e o público restrito com o qual os CRI poderão ser negociados como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(iii) *A colocação dos CRI, pelo Distribuidor, está condicionado ao cumprimento das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI*

O início do Período de Distribuição caracteriza a possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI. Não obstante, a colocação dos CRI pelo Distribuidor, isto é, a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI, está condicionada ao integral cumprimento das Condições Precedentes para a Colocação, conforme previstas no Contrato de Distribuição. Nesse sentido, é possível que, ainda que o Período de Distribuição seja iniciado, a Oferta seja cancelada pelo Distribuidor em razão de não atendimento integral das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI, de modo que o potencial investidor deve considerar tal aspecto como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(iv) *Inexistência de classificação de risco dos CRI*

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating), o que poderá induzir os Investidores Profissionais a erro. Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando a, aqueles riscos descritos neste Termo de Securitização. Inclusive, a inexistência 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 de a Devedora honrar as obrigações por ele assumidas 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.

(v) *Risco de estrutura*

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

(vi) *Quórum de deliberação em Assembleia Especial*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

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

A Securitizadora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, 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.

(viii) *Risco de deliberação para que os CRI não sejam resgatados antecipadamente em caso de ocorrência de Evento de Resgate Antecipado Não-Automático*

O presente Termo de Securitização prevê Eventos de Resgate Antecipado Não Automático, hipóteses em que a decretação do resgate antecipado dos CRI dependerá de deliberação nesse sentido em Assembleia Especial, pelos quóruns específicos estipulados nas cláusulas que os definem. Desta forma, ainda que ocorra qualquer um dos referidos Eventos de Resgate Antecipado Não Automático, há risco de que a Securitizadora não possa tomar quaisquer medidas e os Titulares dos CRI permaneçam com o investimento.

(ix) *Riscos relacionados às Garantias*

A Devedora, de forma a garantir o cumprimento de todas as obrigações oriundas das Notas Comerciais, constituiu a Alienação Fiduciária dos Imóveis em benefício da Securitizadora. Para que a Alienação Fiduciária dos Imóveis passe a beneficiar a Securitizadora, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser registrado perante os competentes cartórios de registro de imóveis, para fins de eficácia e validade.

Não há, no entanto, garantias de que estes registros ocorrerão antes da Data de Vencimento dos CRI, e não se tem controle sobre a realização de tais registros, de forma que, caso não ocorram, a Alienação Fiduciária dos Imóveis poderá não ser constituída, o que poderá ocasionar prejuízos aos investidores dos CRI. Adicionalmente, em caso de eventual necessidade de excussão das Garantias, não há garantia de que os montantes apurados serão suficientes para a integral liquidação dos CRI.

(x) *Riscos relacionados à redução do valor da Alienação Fiduciária de Imóveis*

A Alienação Fiduciária de Imóveis, a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, pode sofrer reduções e depreciações antes da Data de Vencimento dos CRI, de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Assim sendo, caso se dê o inadimplemento da obrigação de reforço ou recomposição da garantia, não há garantia de que a Devedora e/ou os Avalistas terão recursos suficientes para honrar os pagamentos devidos nos termos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

(xi) *Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade*

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

(xii) *Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI*

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora.

(xiii) *Risco relacionado à entrada em vigor de nova regulamentação de ofertas públicas*

A Resolução CVM 160, que dispõe sobre a nova regulamentação aplicável para ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados entrou em vigor em 2 de janeiro de 2023. Portanto ainda não se tem precedentes sobre a referida norma, bem como são desconhecidos os efeitos que referido marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

(xiv) *Processo de diligência legal (due diligence) restrito à Devedora, aos Avalistas e aos Imóveis Onerados*

A Devedora, os Avalistas e os Imóveis Onerados foram objeto de auditoria legal restrita para fins desta Oferta, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a Operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora, dos Avalistas e relacionadas aos Imóveis Onerados podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, com efeito, o pagamento dos CRI.

(xv) *Risco decorrente da impossibilidade de assegurar que as Garantias serão suficientes para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas*

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações. Adicionalmente, é possível que o Aval se torne inexecutável no caso de falência dos Avalistas.

(xvi) *Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência*

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de *due diligence* para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora.

*(xvii) Risco em função da submissão da Oferta ao Registro Automático de Distribuição*

Tendo em vista suas características, a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia.

*(xviii) Risco de não atendimento do quórum para deliberação em Assembleia Especial*

Determinadas matérias necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas em Assembleia Especial, de modo que, o respectivo quórum pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, podendo gerar impactos negativos aos Titulares dos CRI.

*(xix) Risco decorrente da não realização do Patrimônio Separado*

O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista neste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de Securitizadora honrar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

*(xx) Risco de pagamento das despesas pela Devedora*

Caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar as Despesas.

*(xxi) Risco de não renovação de licenças necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis Onerados e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros*

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis Onerados, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas pelas autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis Onerados e para a Devedora, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da

licença de funcionamento. 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 estabelecimentos. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade das Devedoras de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, bem como a execução das garantias.

*(xxii) Risco de variações no mercado imobiliário*

Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Onerados, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

*(xxiii) Risco Tributário*

O risco tributário pode ser entendido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

*(xxiv) Demais Riscos*

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

#### **4. RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZADORA**

*(xxv) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora*

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

*(xxvi) Manutenção do registro de companhia securitizadora*

A sua atuação como companhia securitizadora de certificados de recebíveis depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias

securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões dos CRI.

*(xxvii) Crescimento da Securitizadora e de seu capital*

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

*(xxviii) Importância de uma equipe qualificada*

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora 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 Securitizadora. O ganho da Securitizadora 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.

*(xxix) Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis*

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

*(xxx) Risco de potencial conflito de interesses decorrente de relacionamento entre o Distribuidor e a Securitizadora*

A XP Investimentos S.A., holding brasileira do Distribuidor, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Emissora e o Distribuidor celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Securitizadora. A existência desse relacionamento relevante pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da Oferta.

*(xxxi) Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Securitizadora*

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

*(xxxii) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI*

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

Portanto, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

*(xxxiii) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora*

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes, as quais incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados.

Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas com os Titulares dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

*(xxxiv) Outros riscos relacionados à Securitizadora*

Outros fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no *website* de da Securitizadora (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

## **5. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA**

### *(i) Risco de obtenção e renovação de autorizações e licenças*

A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para realizar as suas atividades, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, o que poderá impactar a capacidade de a Devedora honrar com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

### *(ii) Risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e de terceiros. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial de execução das Notas Comerciais serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização Ordinária depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, o que poderá acarretar na perda total ou parcial, pelos investidores, do capital investido nos CRI.

No mais, 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 Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(iii) *Risco de concentração de devedor e dos direitos creditórios imobiliários*

Os CRI são concentrados em apenas 01 (um) devedora, a qual origina os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais. A ausência de diversificação do devedor dos Créditos Imobiliários pode trazer riscos para os investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

(iv) *O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas*

A Devedora está sujeita a leis trabalhistas, fitossanitárias e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

(v) *Contingências trabalhistas e previdenciárias*

A Devedora está sujeito a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Além disso, a Devedora contrata prestadores de serviços, que também estão sujeitos a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, eles poderão tentar responsabilizar a Devedora por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos prestadores de serviços a que estão vinculados, caso tais prestadores de serviços deixem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários.

(vi) *Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora*

A Devedora é parte ou poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações de pagamento no âmbito da emissão das Notas Comerciais. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

(vii) *Análise de risco de crédito*

A análise do risco de crédito referente à Devedora, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise específica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

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

(viii) *Risco de liquidez da Devedora*

Risco de liquidez é o risco de que a Devedora possa ter dificuldades de cumprir suas obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista. A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito bancárias e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos seus negócios, a Devedora mantém flexibilidade na captação de recursos mediante a manutenção de linhas de crédito bancárias, buscando a abertura de novas linhas, principalmente de recursos de bancos nacionais. A Devedora monitora constantemente o seu nível de liquidez, considerando o fluxo de caixa

esperado e equivalentes de caixa. Contudo, erros ou alterações relevantes na projeção do fluxo de caixa futuro da Devedora, bem como o fechamento inesperado de linhas de crédito bancárias existentes, poderão afetar a liquidez da Devedora, prejudicando sua capacidade de cumprir as suas obrigações decorrentes da emissão das Notas Comerciais. Não há como assegurar que a Devedora conseguirá ampliar, ou mesmo manter, as suas atuais linhas de crédito bancárias.

*(ix) A Devedora pode não ser bem-sucedida na execução de suas estratégias de negócios, podendo afetar negativamente os seus planos para aumentar as suas receitas e rentabilidades*

O crescimento e desempenho financeiro da Devedora dependerão do seu sucesso na implementação de diversos elementos de sua estratégia que estão sujeitos a fatores que vão além do seu controle. A Devedora não pode assegurar que todas e quaisquer de suas estratégias serão executadas integralmente ou com sucesso. Alguns aspectos da estratégia da Devedora podem resultar no aumento dos custos operacionais e no total da dívida financeira, e esse aumento pode não ser compensado por um aumento correspondente na receita, resultando em uma diminuição das margens operacionais da Devedora e piora em indicadores de alavancagem. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de integrar com sucesso aquisições de outras sociedades e investimentos em novas unidades industriais que venham a ocorrer, ou implementar com sucesso sistemas operacionais, administrativos e financeiros adequados e controles para conseguir os benefícios que espera resultar destas aquisições e investimentos. O desvio da atenção da administração da Devedora e/ou quaisquer atrasos ou dificuldades relacionadas à integração dessas empresas ou ativos podem impactar negativamente e de forma relevante os negócios da Devedora. Assim, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, seus planos para aumentar a sua receita e rentabilidade poderão ser afetados negativamente e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

## **ANEXO V**

ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."

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

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

O agente fiduciário a seguir identificado:

Denominação Social: **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo  
CNPJ n.º: 01.788.147/0001-50  
Representado, neste ato, por seus diretores estatutários: Eduardo Ippolito e Ronaldo Tadeu Linardi  
CPF n.º: 022.111.178-64 e 382.565.478-80, respectivamente.

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

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: certificados de recebíveis imobiliários  
Quantidade dos CRI: 21.000 (vinte e um mil)  
Número da Emissão: 47ª (quadragésima sétima)  
Número de Séries: Única  
Número das Classes: Não aplicável  
Emissor: **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Forma: Nominativa e escritural

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

São Paulo, 30 de maio de 2023.

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



---

Nome: Eduardo Ippolito  
CPF: 022.111.178-64

Nome: Ronaldo Tadeu Linardi  
CPF: 133.194.988-27

## ANEXO VI

ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."

### MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

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

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, companhia hipotecária com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("**Custodiante**"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante:

(i) do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrado, em 30 de maio de 2023, conforme aditado em 15 de junho de 2023, entre: (a) **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, na categoria "S1", registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Prof. Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Securitizadora**"), na qualidade de companhia securitizadora dos certificados de recebíveis imobiliário da série única da 47ª (quadragésima sétima) emissão da Securitizadora ("**CRI**"); e (b) **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50 ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

(ii) do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Emitida sob a Forma Escritural", firmado, nesta data, pela Securitizadora e pelo Custodiante, por meio do qual foi emitida a CCI; e

(iii) da CCI.

### **DECLARA** que

(i) foi entregue à Custodiante, para fins custódia: (a) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, do Termo de Securitização; (b) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI; e



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

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

São Paulo, 15 de junho de 2023.

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

---

Nome:

CPF:

---

Nome:

CPF:

## **ANEXO VII**

*ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."*

### **MODELO DE DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

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

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, na categoria "S1", registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Prof. Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1009 e 1010, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("**Emissora**"), na qualidade de companhia securitizadora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 47ª (quadragésima sétima) emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), **DECLARA** que:

- (i) é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;
- (ii) nos termos do artigo 25 da Lei 14.430 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, instituiu o regime fiduciário sobre: (a) a totalidade dos Créditos Imobiliários; a (b) Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "(a)" e "(b)" anteriores, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado;
- (iii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização; e
- (iv) o registro de companhia securitizadora, sob o n.º 728, categoria S1, está atualizado na CVM.

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

São Paulo, 30 de maio de 2023.

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

### ANEXO VIII

ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragesima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."

#### RELAÇÃO DAS EMISSÕES ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E A EMISSORA

Pelo presente anexo, o Agente Fiduciário lista as emissões de valores mobiliários, públicos ou privados pela Securitizadora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que tenha atuado como agente fiduciário, até a Data de Emissão dos CRI.

Tipo	Código IF	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento
CRI	22C1024589	30.000.000,00	30.000	DI + 4,25%	1	1	14/03/2022	16/03/2027
CRI	22F0930417	13.442.000,00	13.442	IPCA + 9%	4	1	20/06/2022	15/05/2032
CRA	CRA0220073L	33.500.000,00	33.500	DI + 4,80% / 6,50% / 15,00%	5	1,2,3	22/06/2022	05/05/2028
CRI	22H1333201	19.500.000,00	19.500	IPCA + 15,39%	8	1	17/08/2022	20/08/2026
CRI	22I1049939	57.700.000,00	57.700	IPCA + 12,68%	10	1 e 2	16/09/2022	20/09/2029
CRI	22K1448235	10.500.000,00	10.500	IPCA + 13,5%	20	1	23/11/2022	20/03/2031
CRI	22L1414297	67.000.000,00	67.000	DI + 13,65%	22	1	21/12/2022	21/12/2027
CRA	CRA02200E00	100.000.000,00	100.000	DI + 5% / 9%	23	Até 6	21/12/2022	25/11/2027
CRI	22L1668403	12.000.000,00	12.000	IPCA + 12,68%	25	1	23/12/2023	20/12/2027
CRI	23B1476702	81.927.000,00	81.927	IPCA + 11%	36	1 e 2	27/02/2023	16/02/2033
CRI	23C0315384	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,5% / 11,5%	38	1 e 2	10/03/2023	22/02/2038
CRA	CRA0230040I	16.000.000,00	16.000	IPCA + 11% / 16%	39	1 e 2	10/03/2023	15/03/2033
CRA	CRA023005K1	115.000.000,00	115.000	DI + 4,00%	40	1	22/03/2023	25/03/2030

CRI	23D1293668	42.000.000,00	42.000	IPCA + 10%	44	1,2,3	17/04/2023	16/10/2028
CRI	23D1557666	112.139.000,00	112.139	IPCA + 10%	45	1	20/04/2023	19/04/2028
CRI	23E1226516	47.800.000,00	47.800	IPCA + 9,00%	46	1	09/05/2023	17/05/2033

**ANEXO IX**

ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragésima Sétima) Emissão da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."

**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento	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?
Avenida Antonieta Reis Veloso, Bairro Dunas, CEP 64.220-000 à margem da PI 116, lado esquerdo, do trecho de Luiz Correia à Praia do Coqueiro, registrado no Cartório Francisco Pereira 1o Ofício de Notas e Registros de Imóveis, Comarca de Luis Correia (PI), sob o nº 5.507	LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.  CNPJ nº 34.828.524/0001-97	Não	R\$21.000.000,00	100%	Não Aplicável	Não

## ANEXO X

ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 47ª (Quadragesima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela LT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."

### CRONOGRAMA VISTAMAR

#### CRONOGRAMA INDICATIVO

Cronograma de Obras - Desembolso Indicativo (em milhares de R\$)																			
Período	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	Total
Desembolsos Acum.	642,7	1.326,4	2.693,9	4.395,8	6.231,2	7.519,0	9.352,2	11.350,0	13.347,7	15.304,2	16.419,5	17.248,7	17.848,9	18.449,0	19.049,1	19.649,3	19.649,3	19.649,3	19.649,3
Mensais	642,7	683,7	1.367,5	1.701,9	1.835,4	1.287,8	1.833,2	1.997,8	1.997,8	1.956,4	1.115,4	829,2	600,1	600,1	600,1	600,1	0,0	0,0	19.649,3
Tipo	Destinação																		
Percentual	3,3%	3,5%	7,0%	8,7%	9,3%	6,6%	9,3%	10,2%	10,2%	10,0%	5,7%	4,2%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	0,0%	0,0%	

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta 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.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Resgate Antecipado. 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.

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.