

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
DA CLASSE SUBORDINADA E DE SÉRIE ÚNICA DA CLASSE SÊNIOR  
DA 51ª EMISSÃO DA**



**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Companhia Aberta

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

**LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA**

**NOVA EDIÇÃO COMPÊNDIOS E PALESTRAS LTDA.,**

**DEPEJOTA DE PARTICIPAÇÕES LTDA., e**

**SÉCULO XXI COMERCIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

14 de junho de 2023

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM DA CLASSE SUBORDINADA E DE SÉRIE ÚNICA DA 51ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA NOVA EDIÇÃO COMPÊNDIOS E PALESTRAS LTDA., DEPEJOTA DE PARTICIPAÇÕES LTDA., SÉCULO XXI COMERCIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**I - PARTES**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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 no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

De outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário");

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

**RESOLVEM** celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Classe Subordinada e de Série Única da Classe Sênior da 51ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., Depejota de Participações Ltda. e Século XXI Comercial e Participações Ltda.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme adiante definido) aos certificados de recebíveis imobiliários da classe subordinada e de série única da classe sênior da 51ª emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 (conforme adiante definidos), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

**II – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

1.1. **Definições:** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

“ <u>Afiladas</u> ”	Significam as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”	A <b>PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , acima qualificada.
“ <u>Alienações Fiduciárias de Imóvel</u> ”	Significa cada uma das alienações fiduciárias constituídas sobre os Imóveis, a serem outorgadas pelas Cedentes, em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio das quais as Cedentes transferirão à Emissora a propriedade fiduciária dos Imóveis, a serem constituídas por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, quando consideradas em conjunto.
“ <u>ANBIMA</u> ”	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.
“ <u>Assembleia Especial de Investidores</u> ”	A assembleia especial de titulares de CRI, a ser realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
“ <u>Atualização Monetária</u> ”	A atualização monetária dos CRI, conforme estabelecido na Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>B3</u> ”	<b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação

financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.

“Banco Liquidante”

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º, andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela liquidação financeira dos CRI, responsável pela liquidação financeiras dos CRI.

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”

A cessão fiduciária de (a) dos direitos creditórios principais e acessórios que vierem a ser futuramente detidos pelas Cedentes decorrentes da exploração (inclusive por meio de locação ou sublocação) dos Imóveis Lastro que vierem a ser celebrados com terceiros (que não sejam os atuais Locatários); (b) dos direitos creditórios principais e acessórios que vierem a ser futuramente detidos pelas Cedentes decorrentes de aluguéis oriundos de novos contratos de locação de determinados imóveis que não os Imóveis a serem celebrados com novos locatários; e (c) do domínio resolúvel e a posse indireta da diferença que sobejar do valor obtido em primeiro ou segundo leilão (“Sobejo”) em caso de eventual excussão da alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis Lastro, em garantia das Obrigações Garantidas.

“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel”

Significa cada um dos “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, a serem celebrados entre a Emissora e as Cedentes, no âmbito da Oferta, quando considerados em conjunto.

“Contrato de Locação Imóvel JK”

O “Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças” celebrado em 26 de junho de 2019, entre a Nova Edição e a Depejota, na qualidade de locadoras, e a Camarões Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 21.138.053/0001-43, na qualidade de locatária.

“Contrato de Locação Imóvel Corifeu”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*” celebrado em 01 de agosto de 2014, conforme aditado, entre a Nova Edição e a Depejota, na qualidade de locadoras, e a Pet Center Comércio e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 18.328.118/0001-09, na qualidade de locatária.

“Contrato de Locação Imóvel Irajá”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*” celebrado em 16 de agosto de 2011, conforme aditado, entre a Nova Edição e a Depejota, na qualidade de locadoras, e a Irajá Point Super Lanches Ltda., inscrita no

CNPJ sob o nº 03.816.316/0001-44, na qualidade de locadora, na qualidade de locatárias.

“Contrato de Locação Imóvel Colombo”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*” celebrado em 01 de julho de 2017, entre a Nova Edição e a Depejota, na qualidade de locadoras, e a Tingui Factory Alimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.482.382/0001-08, na qualidade de locadora, na qualidade de locatária.

“Contrato de Locação Imóvel Fukutaro”

O “*Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação Comercial e Outras Avenças*” celebrado em 19 de outubro de 2011, conforme aditado, entre a Século XXI, na qualidade de locadora, e a Vogler Ingredients Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 62.185.905/0001-30, na qualidade de locatária.

“Contrato de Locação Imóvel Guarujá”

O “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*” celebrado em 12 de maio de 2011, entre a Alsaraiva, na qualidade de locadora, a ser aditado posteriormente à transferência da propriedade fiduciária do Imóvel Guarujá à Nova Edição e à Depejota, e a Guarujá Point Comércio de Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.949.510/0001-11, na qualidade de locatária.

“Contrato de Locação Imóvel Castelo Branco”

O “*Instrumento Particular de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças*” celebrado em 14 de junho de 2023 entre a Nova Edição e a Depejota, na qualidade de locadoras, e o **GRUPO GENNIUS BRASIL PRODUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE ALIMENTOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Avenida Tamboré, nº 267, 20º andar, conjunto 201-A, Setor 1, CEP 06.460-000, cidade de Barueri, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.665.906/0001-81, na qualidade de locatária.

“Contratos de Locação Lastro”

O Contrato de Locação Imóvel JK, o Contrato de Locação Imóvel Corifeu, o Contrato de Locação Imóvel Irajá, o Contrato de Locação Imóvel Colombo, o Contrato de Locação Imóvel Fukutaro, o Contrato de Locação Imóvel Guarujá e o Contrato de Locação Imóvel Castelo Branco, quando referidos em conjunto.

“CCI nº 1”

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Nova Edição, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel JK cedidos pela Nova Edição, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

"CCI nº 2"

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Depejota, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel JK cedidos pela Depejota, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

"CCI nº 3"

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Nova Edição, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel Corifeu cedidos pela Nova Edição, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

"CCI nº 4"

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Depejota, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel Corifeu cedidos pela Depejota, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

"CCI nº 5"

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Nova Edição, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel Irajá cedidos pela Nova Edição, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

"CCI nº 6"

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Depejota, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel Irajá cedidos pela Depejota, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

"CCI nº 7"

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Nova Edição, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel Colombo cedidos pela Nova Edição, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

"CCI nº 8"

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Depejota, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração

dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel Colombo cedidos pela Depejota, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

“CCI nº 9”

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Século XXI, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel Fukutaro, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

“CCI nº 10”

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Nova Edição, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel Guarujá cedidos pela Nova Edição, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

“CCI nº 11”

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Depejota, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Imóvel Guarujá cedidos pela Depejota, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

“CCI nº 12”

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sob condição suspensiva, emitida pela Nova Edição, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva cedidos pela Nova Edição, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

“CCI nº 13”

A cédula de crédito imobiliário fracionada, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sob condição suspensiva, emitida pela Depejota, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da fração dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva cedidos pela Depejota, conforme Anexo II a este Termo de Securitização.

“CCI”

Significa a CCI nº 1, a CCI nº 2, a CCI nº 3, a CCI nº 4, a CCI nº 5, a CCI nº 6, a CCI nº 7, a CCI nº 8, a CCI nº 9, a CCI nº 10, a CCI nº 11, a CCI nº 12 e a CCI nº 13, quando referidas em conjunto.

<u>"Cedentes"</u>	Significa a Nova Edição, a Depejota; e a Século XXI, quando considerados em conjunto.
<u>"Código de Processo Civil"</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ou outra legislação que venha a substituí-la.
<u>"Condições Precedentes"</u>	São as Condições Precedentes Integralização e as Condições Precedentes de Desembolso, quando considerados em conjunto.
<u>"Condições Precedentes Integralização"</u>	São as condições precedentes para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Cessão às Cedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.
<u>"Condições Precedentes Desembolso"</u>	São as condições precedentes para que a Emissora realize o desembolso dos recursos decorrentes do Saldo Líquido do Preço de Cessão às Cedentes proporcionalmente ao valor atribuído individualmente aos Imóveis Lastro em seus respectivos laudos de avaliação pelo valor de venda forçada, nos termos do Contrato de Cessão.
<u>"Conta Centralizadora"</u>	A conta corrente nº 44362-5, mantida na agência nº 3.100 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, vinculada aos CRI.
<u>"Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários"</u> :	O " <i>Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, entre as Cedentes, na qualidade de cedentes, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, por meio do qual as Cedentes cederam à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"</u>	O " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado nesta data, entre as Cedentes, na qualidade de cedentes e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<u>"Coordenador Líder"</u>	Significa o <b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º a 3º andares (parte) e 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
<u>"CPF"</u>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
<u>"Créditos Imobiliários"</u>	Correspondem à totalidade dos créditos decorrentes de aluguéis oriundos dos Contratos de Locação Lastro, na forma, prazo e demais condições



estabelecidos nos Contratos de Locação Lastro; bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Locatários dos Contratos de Locação Lastro em virtude da locação dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Locação Lastro, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, indenizações e outras penalidades, seguros, garantias, despesas, custas, honorário e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Locação Lastro.

“CRI”

Os CRI Sêniores e os CRI Subordinados, quando referidos em conjunto.

“CRI Sêniores”

Os certificados de recebíveis imobiliários da série única da classe sênior da 51ª emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998, da Resolução CVM 160 e da Lei nº 14.430.

“CRI Subordinados”

Os certificados de recebíveis imobiliários da classe subordinada da 51ª emissão da Securitizadora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998, da Resolução CVM 160 e da Lei nº 14.430.

“CRI em Circulação”

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores, serão excluídos os CRI que a Securitizadora possua em tesouraria; os que sejam de titularidade das Cedentes e/ou de empresas ligadas às Cedentes assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

“CVM”:

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, criada pela Lei nº 6.385, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08.

“Data de Emissão” ou

14 de junho de 2023.

“Data de Emissão dos CRI”

<u>"Data de Integralização"</u>	Significa qualquer data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais.
<u>"Data de Vencimento"</u> ou <u>"Data de Vencimento dos CRI"</u>	21 de junho de 2038.
<u>"Depejota"</u>	<b>DEPEJOTA DE PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Tamboré, nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 11 CEP 06.460-000, cidade de Barueri, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94.
<u>"Dia Útil"</u> ou <u>"Dias Úteis"</u>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional.
<u>"Documentos da Operação"</u>	Os documentos que integram a Emissão, além deste Termo de Securitização, quais sejam: <b>(a)</b> Escritura de Emissão de CCI; <b>(b)</b> Contrato de Distribuição; <b>(c)</b> Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários; <b>(d)</b> Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; <b>(e)</b> Contratos de Locação Lastro; <b>(f)</b> os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; <b>(g)</b> Declaração da Emissora, nos termos do artigo 27, inciso I, item "c" da Resolução CVM 160; <b>(h)</b> Declaração da Emissora, nos termos do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60; <b>(i)</b> Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada; <b>(j)</b> Declaração da Instituição Custodiante, nos termos do artigo 36 e seguintes da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (" <u>Lei 11.076</u> "), do artigo 18 § 4º da Lei nº 10.931 e dos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM 60; <b>(k)</b> Declaração de Veracidade da Emissora, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160; <b>(l)</b> Declaração de Veracidade das Cedentes e garantidores das Garantias; <b>(m)</b> Anúncio de Início, nos termos do parágrafo 3º, do inciso II do artigo 59 da Resolução CVM 160; e <b>(n)</b> Anúncio de Encerramento, nos termos do Anexo M da Resolução CVM 160, bem como eventuais aditamentos, e quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento.
<u>"Emissão"</u>	É a presente emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da classe subordinada e de série única da classe sênior da 51ª emissão da Emissora.

“Emissora” ou  
“Securitizadora”

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada.

“Escritura de Emissão de CCI”

Os “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado nesta data, pelas respectivas Cedentes, na qualidade de emissores das CCIs e pela Instituição Custodiante.

“Escriturador”

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

“Fiança”

Significa a garantia fidejussória na modalidade de fiança prestada pelo: (i) **GRUPO GENNIUS BRASIL PRODUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE ALIMENTOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Avenida Tamboré, nº 267, 20º andar, conjunto 201-A, Setor 1, CEP 06.460-000, cidade de Barueri, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.665.906/0001-81; (ii) **GENNIUS STORES COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Tamboré, nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 15, CEP 06.460-000, cidade de Barueri, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.644.662/0001-50; (iii) **ASTERI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Tamboré, nº 267, 20º andar, conjunto 201-A, Setor 2, CEP 06.460-000, cidade de Barueri, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 37.706.133/0001-98; (iv) **ALLPASTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Tamboré, nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 2, CEP 06.460-000, cidade de Barueri, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 37.706.102/0001-37, neste ato representado nos termos de seu Contrato Social (“Allpasta”); (v) **ANTONIO ALBERTO SARAIVA**, português, médico, inscrito CPF nº 698.146.008-49, portador do Registro Nacional de Estrangeiros (RNE) nº W-555-515-S-SE/DPMAF, com a vênua conjugal de sua esposa **CLAUDIA CERQUEIRA PESSOA SARAIVA**, brasileira, empresária, inscrita no CPF sob o nº 285.313.288-96, portadora da Cédula de Identidade RG nº 18.021.456-1, casados em regime de comunhão parcial de bens de acordo com a certidão de casamento de matrícula 112375 01 55 1988 2 00040 250 0011817-19, do 28º registro civil Jardim Paulista, localizado na Rua Comendador Miguel Calfat, 70, CEP 04537-080, com endereço comercial na Rua Ministro Nelson Hungria, nº 90, Vila Tramontano, cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(vi) **BELCHIOR SARAIVA NETO**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 011.834.338-67, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.214.400-7, com a vênua conjugal de sua esposa **FÁTIMA DO ROSÁRIO PAREDES SARAIVA**, inscrita no CPF sob o nº 065.214.988-00, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.779.785-X, casados em regime de comunhão parcial de bens de acordo com a certidão de casamento de matrícula 119099 01 55 1985 2 00022 184 0005399-94, do 7º Oficial de Registro Civil das P. N. do 7º Subdistrito Consolação, CEP 01302-001, com endereço comercial na Rua Ministro Nelson Hungria, nº 90, Vila Tramontano, cidade de São Paulo, estado de São Paulo; e (vii) **ALSARAIVA COMÉRCIO, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Tamboré, nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 3, CEP 06.460-000, cidade de Barueri, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 56.286.727/0001-31 ("Alsaraiva"), nos termos descritos no Contrato de Cessão, obrigando-se como fiadoras e principais pagadoras, de forma solidária, pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão;

"Fundo de Despesas"

O fundo a ser constituído com parcela a ser retida do Preço de Cessão, que poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para pagamento dos custos e despesas recorrentes da Operação de Securitização, incluindo aquelas listadas no Anexo I do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, bem como das despesas extraordinárias decorrentes da Operação de Securitização.

"Fundo de Reserva"

O fundo a ser constituído com parcela a ser retida do Preço de Cessão, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para pagamentos das Obrigações Garantidas.

"Garantias"

Significa (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; e (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando considerados em conjunto.

"Imóvel JK"

imóvel objeto da matrícula nº 126.441, registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº s/n, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

"Imóvel Corifeu"

imóvel objeto da matrícula nº 181.009, registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, localizado na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 4529, cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

<u>"Imóvel Irajá"</u>	imóvel objeto da matrícula nº 149.692, registrada no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio de Janeiro, localizado na Avenida Monsenhor Felix, nº 1.200, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
<u>"Imóvel Colombo"</u>	imóvel objeto da matrícula nº 57.223, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Colombo, localizado na Rua Luiz Andreta, lote B-1, cidade de Colombo, estado do Paraná.
<u>"Imóvel Fukutaro"</u>	imóvel objeto da matrícula nº 35.431 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, localizado na Estrada Particular Fukutaro Yida, nº 1.155 – 1.173, cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo.
<u>"Imóvel Guarujá"</u>	imóvel objeto da matrícula nº 54.174 do Oficial de Registro de Imóveis do Guarujá/SP, localizado na Avenida Puglisi, nº 255, cidade do Guarujá, estado de São Paulo, cidade do Guarujá.
<u>"Imóvel Castelo Branco"</u>	imóvel objeto da matrícula nº 215 do Oficial de registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi/SP, localizado de frente para faixa de domínio do DER de acesso à Rodovia Presidente Castelo Branco, partindo da rotatória do Km 32, do município de Itapevi, estado de São Paulo.
<u>"Imóveis" ou "Imóveis Lastró"</u>	Imóvel JK, Imóvel Corifeu, Imóvel Irajá, Imóvel Colombo, Imóvel Fukutaro, Imóvel Guarujá e Imóvel Castelo Branco.
<u>"Instituição Custodiante"</u>	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, 215 – 4º, andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<u>"Investidor(es)" ou "Titular(es) dos CRI"</u>	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão.
<u>"Investidores Profissionais"</u>	São os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>"Investidores Qualificados"</u>	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>"IPCA/IBGE"</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

<u>"Juros Remuneratórios"</u>	É a remuneração devida aos Titulares dos CRI, conforme estabelecida na Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>"Lei nº 10.931"</u>	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
<u>"Lei nº 6.385"</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM.
<u>"Lei nº 9.514"</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
<u>"Lei nº 14.430"</u>	É a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
<u>"Locatário Imóvel JK"</u>	A <b>CAMARÕES HOLDING LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Rua Pedro Fonseca Filho, nº 8896, cidade de Natal, estado do Rio Grande do Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 21.138.053/0001-43.
<u>"Locatário Imóvel Corifeu"</u>	a <b>PET CENTER COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Rua Guarantã, nº 555, sala 01, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 18.328.118/0001-09.
<u>"Locatário Imóvel Irajá"</u>	A <b>IRAJÁ POINT SUPER LANCHES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Avenida Monsenhor Félix, nº 1.200, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 03.816.316/0001-44.
<u>"Locatário Imóvel Colombo"</u>	a <b>TINGUI FACTORY ALIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Rua Luiz Andreta, nº 79, cidade de Colombo, estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob o nº 01.482.382/0001-08.
<u>"Locatário Imóvel Fukutaro"</u>	a <b>VOGLER INGREDIENTS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Estrada Particular Fukutaro Yida, nº 1173, cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.185.905/0001-30.

"Locatário Imóvel Guarujá"	a <b>GUARUJÁ POINT COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Rua Puglisi, nº 255, cidade do Guarujá, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.949.510/0001-11.
"Locatário Imóvel Castelo Branco"	a <b>GRUPO GENNIUS BRASIL PRODUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE ALIMENTOS S.A.</b> , sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Avenida Tamboré, nº 267, 20º andar, conjunto 201-A, Setor 1, CEP 06.460-000, cidade de Barueri, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.665.906/0001-81.
"Locatários"	O Locatário Imóvel JK, Locatário Imóvel Corifeu, Locatário Imóvel Irajá, Locatário Imóvel Colombo, Locatário Imóvel Fukutaro, Locatário Imóvel Guarujá e Locatário Imóvel Castelo Branco, quando referidos em conjunto.
"Medida Provisória nº 2.158-35/01"	É a Medida Provisória nº 2.158, de 24 de agosto de 2001, que altera a legislação das Contribuições para a Seguridade Social – COFINS, para os Programas de Integralização Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e do Imposto sobre a Renda, e dá outras providências.
"Nova Edição"	<b>NOVA EDIÇÃO COMPÊNDIOS E PALESTRAS LTDA.</b> , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Tamboré, nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 9, CEP 06.460-000, cidade de Barueri, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11.
"Obrigações Garantidas"	Significa (i) da obrigação de pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, eventuais tributos, despesas e custos devidos pelas Cedentes, custas e taxas judiciais e extrajudiciais e todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos Créditos Imobiliários, aos CRI e quaisquer garantias constituídas, inclusive, mas não se limitando aos custos de eventual cobrança dos Créditos Imobiliários, excussão das Garantias e salvaguarda dos direitos da Cessionária e do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; e (ii) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações, assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os valores de um Evento de Recompra Compulsória Total.

<u>"Oferta"</u>	A distribuição pública dos CRI, que será realizada sob o rito automático de registro e em conformidade com a Resolução CVM 160 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução CVM 160.
<u>"Operação" ou "Operação de Securitização"</u>	É a emissão dos CRI, objeto deste Termo de Securitização, com lastro nas CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários.
<u>"Ordem de Prioridade de Pagamentos"</u>	A ordem de prioridade na aplicação dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, pelas CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias, pelo Fundo de Despesas, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514 além dos eventuais rendimentos, livres de impostos, advindos das Aplicações Financeiras: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
<u>"Período de Capitalização"</u>	Significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive) no caso dos demais Períodos de Capitalização; e termina na Data de Pagamento correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou até a data da efetiva quitação das CCI, conforme caso, podendo o Preço de Integralização ser acrescido de ágio ou deságio,



a critério do Coordenador Líder, de acordo com os procedimentos da B3, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data.

“Preço de Cessão”

O valor a ser pago pela Emissora às Cedentes, pela cessão dos Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.

“Preço de Integralização”

Significa o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado de cada CRI acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula 3.13 deste Termo de Securitização, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada Data de Integralização, a critério do Coordenador Líder, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva série dos CRI em cada Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

“Regime Fiduciário”

É o regime fiduciário instituído pela Emissora, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.

“Resolução CVM 17”

É a resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

“Resolução CVM 30”

É a resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme alterada.

“Saldo Líquido”

É o do saldo líquido do Preço de Cessão que será calculado como o valor correspondente a produto entre (i) (i.1) Preço de Cessão, subtraído das (i.2) Retenções, e de (i.3) eventuais utilizações no Preço de Cessão para recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas e (ii) o percentual aplicável indicado no Contrato de Cessão.

“Século XXI”

a **SÉCULO XXI COMERCIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Tamboré, nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 18, CEP 06.460-000, cidade de Barueri, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.522.367/0001-38.

“Subordinação”

A subordinação dos CRI Subordinados em relação aos CRI Sêniores, de modo que os CRI Sêniores terão prioridade sobre os CRI Subordinado no adimplemento de qualquer obrigação pela Emissora, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares dos CRI de uma mesma classe.

<b>"Valor da Emissão"</b>	O valor total da emissão dos CRI na Data de Emissão, a saber, R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sendo (i) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em CRI Sêniores, e (ii) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) em CRI Subordinados.
---------------------------	---

## **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. **Objeto:** Por meio deste Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.1.1 O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Cessão, ficará depositado e retido na Conta Centralizadora, e somente será liberado, pela Emissora às Cedentes, desde que observado o cumprimento das Condições Precedentes, na forma estabelecida no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.

2.2. **Autorização:** A Emissão foi autorizada por meio das deliberações (i) "*Assembleia Geral Extraordinária*" realizada pela Emissora em 07 de março de 2022, por meio da qual foram aprovadas emissões de CRI com o valor global até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), registrada junto a JUCESP sob o nº 160.528/22-7 em 28 de março de 2022; e (ii) "*Ata de Reunião da Diretoria*" realizada pela Emissora em 14 de junho de 2023 ("**Aprovação Societária Emissora**"), na qual foram aprovadas a realização da Emissão e da Oferta, bem como seus respectivos termos e condições; e (ii) a "*Assembleia Geral Extraordinária do Grupo Gennius*" realizada em 14 de junho de 2023, "*Deliberação de Sócio Único da Alsaiva*" realizada em 14 de junho de 2023, "*Deliberação de Sócio Único da Astteri*" realizada em 14 de junho de 2023, "*Deliberação de Sócio Único da Allpasta*" realizada em 14 de junho de 2023, "*Reunião de Sócios da Século XXI*" realizada em 14 de junho de 2023, "*Reunião de Sócios da Depejota*" realizada em 14 de junho de 2023, "*Reunião de Sócios da Nova Edição*" realizada em 14 de junho de 2023, e "*Reunião de Sócios da Gennius Stores*" realizada em 14 de junho de 2023.

2.3. **Origem dos Créditos Imobiliários:** As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931.

2.3.1. A Escritura de Emissão das CCI encontram-se devidamente custodiadas junto à Instituição Custodiante, e serão devidamente registradas na B3, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.3.1 A Instituição Custodiante: (i) verificará os requisitos formais do lastro das CCI; (ii) fará a custódia eletrônica de uma via original eletrônica de cada Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciará para que as CCI sejam atualizadas, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3.

2.4. Vinculação e Aquisição dos Créditos Imobiliários: a Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários com valor nominal de R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, representados pelas CCI, de sua titularidade, lastreada nos Créditos Imobiliários decorrente dos Contratos de Locação Lastro, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários.

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

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

2.6 Preço de Cessão. O preço de cessão a ser pago pela totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos pelas Cedentes no âmbito do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários é de R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), sendo: (a) R\$25.419.785,01 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e dezenove mil e setecentos e oitenta e cinco reais e um centavo) à Nova Edição; (b) R\$21.971.743,25 (vinte e um milhões, novecentos e setenta e um mil e setecentos e quarenta e três reais e vinte e cinco centavos) à Depejota; e (c) R\$27.608.471,74 (vinte e sete milhões, seiscentos e oito mil e quatrocentos e setenta e um reais e setenta e quatro centavos) à Século XXI, sendo certo que o respectivo valor a ser liberado pela Emissora à cada uma das Cedentes será o Preço de Cessão proporcional, descontados: (i) os valores necessários para a constituição e, eventual recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva; (ii) os valores referentes às despesas *flat*.

2.6.1 A liberação do Preço de Cessão às Cedentes será feito mediante o cumprimento das Condições Precedentes, observando-se os termos e procedimentos indicados no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários. A Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia de comprovante nesse sentido.

2.7 Forma de Pagamento dos Créditos Imobiliários. Todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários, durante toda a vigência dos CRI, seja em razão do seu vencimento original, inadimplemento ou término antecipado, deverão ser diretamente creditados pelos Locatários na Conta Centralizadora, sendo vedado às Cedentes receber quaisquer valores devidos por terceiros eventualmente vinculados aos Créditos Imobiliários.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características, sem prejuízo de outras descritas neste Termo de Securitização e nos demais documentos relacionados à Emissão:

- a) Emissão: 51ª (quingüagésima primeira) emissão de CRI da Emissora;

- b) Classes dos CRI e Número de Séries: A Emissão será dividida em série única de classe sênior e classe subordinada, não havendo divisão desta última em subclasses;
- c) Data de Emissão: para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 14 de junho de 2023;
- d) Quantidade de CRI: 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, sendo (i) 50.000 (cinquenta mil) CRI Sênior e (ii) 25.000 (vinte e cinco mil) CRI Subordinado;
- e) Valor Total da Emissão: R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, sendo (i) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em CRI Sênior, e (ii) R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) em CRI Subordinado;
- f) Distribuição Parcial: Não será admitida distribuição parcial dos CRI;
- g) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- h) Prazo da Emissão: 5.486 (cinco mil e quatrocentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão;
- i) Atualização Monetária: o valor nominal unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde a primeira Data de Integralização, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- j) Remuneração: a partir da primeira Data de Integralização, os (a) CRI Seniores farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, correspondentes a 8,5000% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização ("Remuneração dos CRI Seniores"); e (b) CRI Subordinados farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, correspondentes a 11,3500% (onze inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização ("Remuneração dos CRI Subordinados") e, em conjunto com a Remuneração dos CRI Seniores, a "Remuneração dos CRI", calculada de acordo com a Cláusula 3.6 deste Termo de Securitização, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- k) Amortização: o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizado conforme previsto no Anexo I a este Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado, estabelecidas na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
- l) Periodicidade de Pagamento de Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- m) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: de acordo com a tabela constante do Anexo I deste

Termo de Securitização;

- n) Regime Fiduciário: Sim;
- o) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- p) Local de Emissão: cidade e estado de São Paulo;
- q) Data de Vencimento: 21 de junho de 2038.
- r) Taxa de Amortização: De acordo com a tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização;
- s) Garantia flutuante: Não há;
- t) Garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- u) Coobrigação da Emissora: não;
- v) Carência: não há;
- w) Forma: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos titulares dos CRI emitidos pelo escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto custodiados eletronicamente na B3;
- x) Fatores de Risco: conforme Cláusula 10 deste Termo de Securitização; e
- y) Subordinação: Os CRI Sênior terão prioridade sobre os CRI Subordinado no adimplemento de qualquer obrigação pela Emissora, observada a Subordinação. Os pagamentos referentes aos CRI Subordinado, se e quando ocorrerem, à medida que houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado, acontecerão em cada data de pagamento da remuneração respectiva e nas datas de pagamento da amortização previstas na tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização, após o pagamento de todos os valores devidos a título de remuneração, amortização e resgate dos CRI Sênior, necessariamente na Ordem de Prioridade de Pagamentos. Ainda, não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os CRI Sênior e os CRI Subordinado no que tange às deliberações em Assembleia Geral. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio

do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Forma e Titularidade: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural.

3.3.1 A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto custodiados eletronicamente na B3. Caso os CRI deixem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares de CRI passarão a ser realizados por meio de TED pela Emissora.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum caso fortuito ou força maior, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sendo certo que se os Créditos Imobiliários não forem recebidos pela Emissora, a multa e os juros previstos nessa cláusula não terão efeito.

3.5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, considerando o ano com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do seu efetivo pagamento ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

*VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após amortização ou incorporação de atualização e juros remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma*

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

onde:

$NI_k$  = valor do número índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI (definida no item 4 abaixo). Após a Data de Aniversário dos CRI, o " $NI_k$ " corresponderá ao valor do número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

$N_{ik-1}$  = valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês " $k$ ";

$dup$  = 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,

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

Observações:

- 1) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.
- 3) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.
- 4) Considera-se data de aniversário as datas presentes no Anexo I deste Termo de Securitização.

3.6. Cálculo dos Juros Remuneratórios: (a) Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, correspondentes a 8,5000% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano; e (b) (a) Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, correspondentes a 11,3500% (onze inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, em ambos os casos calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, a serem pagos conforme cronograma constante no Anexo I deste Termo de Securitização. A Remuneração dos CRI será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula ("Juros Remuneratórios"):

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Spread - 1),$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração acumulada devido no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme Cláusula 3.6, acima; e

FatorSpread = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

Onde, observado o previsto na Cláusula 3.6:

Spread CRI Sênior = 8,5000, Informado com 4 (Quatro) casas decimais;

Spread CRI Subordinado = 11,3500, Informado com 4 (Quatro) casas decimais;

dup = conforme definido acima;

3.7. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA: Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la, ou no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento de quaisquer dos eventos ou do término do prazo referidos acima, convocar uma Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos neste Termo de Securitização, de comum acordo com as Cedentes, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária. Tal Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada e realizada nos termos deste Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração do IPCA e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre as Cedentes e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

3.7.1. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 3.7 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária desde o dia de sua indisponibilidade.



3.7.2. Caso referida Assembleia Especial de Investidores não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, de comum acordo com as Cedentes, estará sujeita à aprovação de Titulares de CRI (a) em primeira convocação, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes; e (b) em segunda convocação, que representem, no mínimo, a maioria dos presentes, desde que correspondam a, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre as Cedentes e Titulares de CRI afetados nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, as Cedentes deverão realizar a Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários) e, conseqüentemente, os CRI serão resgatados, no prazo de até 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores, (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia, respeitado o prazo máximo de 30 (trinta) dias mencionado; ou (d) até a Data de Vencimento, caso esta ocorra primeiro. O resgate antecipado total pelas Cedentes na hipótese prevista nesta Cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data da Integralização ou da última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais despesas em aberto. Neste caso, o cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar o último IPCA divulgado oficialmente.

3.8. Amortização Programada: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será amortizado, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo.

3.8.1. O cálculo da parcela de amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = [VNa \times (Tai)], \text{ onde:}$$

$AM_i$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização programada. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNa$  = Conforme definido no item 3.5 acima.

$Tai$  =  $i$ -ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo I.

3.9. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de

pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

3.10. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.10.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra até 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

3.10.2. Os pagamentos dos CRI serão calculados sempre até as datas estipuladas na coluna "Data" da tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização. Sendo certo que a Emissora poderá aplicar os recursos recebidos a título de pagamento dos Créditos Imobiliários em investimentos financeiros até a data de pagamento do CRI, e eventual rentabilidade será de titularidade da Emissora.

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

- (a) recomposição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), se necessário;
- (b) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores, na seguinte ordem (i) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores vencidos (capitalizados) e não pagos, e (ii) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores vencidos no respectivo mês;
- (c) pagamento da Amortização Programada dos CRI Seniores, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo I;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, na seguinte ordem (i) Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados vencidos (capitalizados) e não pagos, e (ii) Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados vencidos no respectivo mês;
- (e) pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo I; e
- (f) amortização extraordinária compulsória dos CRI nos termos previstos na Cláusula 6.1 e seguintes do Termo de Securitização.

3.11.1. Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI contidas nos itens “a” a “e” acima, a Securitizadora comunicará as Cedentes com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Pagamento, para que deposite na Conta Centralizadora os recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações na data da referida notificação.

3.12. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio do envio da ordem de investimento pelos Investidores Profissionais.

3.13 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na primeira Data de Integralização, ou nas demais Datas de Integralização, se houver, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada via B3.

3.13.1. A integralização dos CRI será realizada no ato da subscrição pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme previsto neste Termo de Securitização, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada data de integralização, a critério do Coordenador Líder, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva série dos CRI em cada Data de Integralização.

3.13.2. A integralização dos CRI será realizada via B3, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pela B3.

3.14. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 8 abaixo.

3.15 Forma de Pagamento dos CRI. A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e o pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme definidos abaixo, serão realizados pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado de acordo com os procedimentos operacionais da B3, nas datas previstas no Anexo I a este Termo de Securitização (cada uma delas, uma “Data de Pagamento dos CRI” ou “Data de Pagamento”).

#### **CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

4.1. Distribuição: A Emissão é realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160. Não obstante, a Oferta será registrada perante a ANBIMA, para fins de composição de base de dados.

4.1.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais, no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, portanto, com a dispensa de divulgação de prospecto e utilização de documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 9º, inciso I e parágrafo 3º da Resolução 160.

4.1.2. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecem que: (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (iii) existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (iv) existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) no âmbito da Oferta; (v) efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (vi) optaram por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora, conforme o caso e aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Securitização; (vii) têm pleno conhecimento de que não há incorporação por referência nos Documentos da Oferta do formulário de referência, dos fatos relevantes, das demonstrações financeiras e qualquer informação divulgada ao público pela Emissora e deverão assinar o documento de aceitação da oferta ("Documento de Aceitação da Oferta")

4.1.3 A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o público-alvo.

4.2 Encerramento da Oferta. A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores ou por ocasião do encerramento do prazo de distribuição, conforme o caso ou a exclusivo critério da Emissora, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da Oferta, o que ocorrer primeiro.

4.3 Restrito à Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do art. 86, inciso II, da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada a investidores qualificados, referidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidores Qualificados"), somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de encerramento nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento") e ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, observadas às restrições da Resolução CVM 60.

4.4 Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por agência de classificação de risco.

4.5 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento às Cedentes do Preço de Cessão.

## **CLÁUSULA QUINTA – GARANTIAS, FUNDO DE RESERVA E FUNDO DE DESPESAS**

5.1. Garantias: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, (i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) a Fiança; e (v) as Alienações Fiduciárias de Imóvel.

5.1.1. Além das Garantias, a Emissão conta ainda com a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

5.2. Fundo de Reserva. As Cedentes constituirão, mediante a retenção de parte do Preço de Cessão, um fundo de reserva ("Fundo de Reserva"), no valor inicial de R\$2.286.765,37 (dois milhões, duzentos e oitenta e seis mil e setecentos e sessenta e cinco reais e trinta e sete centavos) ("Montante Inicial do Fundo de Reserva"), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para pagamentos das Obrigações Garantidas.

5.2.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que a formação do Montante Inicial do Fundo de Reserva será realizada mediante a retenção de recursos decorrentes da integralização dos CRI.

5.2.2. A todo e qualquer momento, deverá ser mantido no Fundo de Reserva um montante do equivalente a 3 (três) vezes a soma de (i) Juros Remuneratórios e (ii) Amortização Programada dos CRI com vencimento no mês da Data de Apuração (conforme abaixo definido) ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva").

5.2.3. Caso por qualquer motivo, incluindo mas não se limitando, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, este deverá ser recomposto com recursos próprios das Cedentes a serem transferidos para a Conta Centralizadora no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis do envio da notificação pela Cessionária, a qual deve ocorrer na data em que for verificada a necessidade da recomposição, os quais serão automaticamente incorporados ao Fundo de Reserva e serão utilizados para cômputo do Montante Mínimo do Fundo de Reserva. A verificação do Fundo de Reserva será feita pela Securitizadora mensalmente no Dia Útil imediatamente subsequente a cada Data de Pagamento dos CRI de cada mês ("Data de Apuração").

5.2.4. Caso os valores disponíveis na Conta Centralizadora sejam insuficientes para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI em qualquer data de pagamento das obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Securitização, os recursos existentes na Conta Centralizadora referentes ao Fundo de Reserva serão integralmente utilizados para pagamento da respectiva parcela de remuneração e/ou amortização dos CRI, conforme o caso, na medida e no montante necessário para que seja realizado o referido pagamento.

5.2.5 Caso, quando da liquidação integral dos CRI e cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Cessionária deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade das Cedentes a ser oportunamente indicada, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do contados do envio à Cessionária do termo de quitação que servirá para baixa do registro

do regime fiduciário perante a entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei nº 14.430, emitido pelo Agente Fiduciário.

5.2.6. Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão, livres de impostos, automaticamente o Fundo de Reserva.

5.3. Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, mediante dedução do Preço de Cessão um fundo de despesas, no montante necessário para fazer frente às despesas recorrentes e extraordinárias, presentes e futuras, de um ano de emissão, devendo sempre observar, no mínimo, o valor necessário para fazer frente às despesas da emissão incorridas ou a serem incorridas pela Securitizadora na administração do Patrimônio Separado para os próximos 12 (doze) meses ("Fundo de Despesas" e "Valor Mínimo do Fundo de Despesas", respectivamente). As despesas extraordinárias e recorrentes de administração do Patrimônio Separado, presentes e futuras, serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso estes sejam insuficientes, com recursos do Patrimônio Separado, e, por fim, caso não haja disponibilidade de recursos no Patrimônio Separado, serão arcadas com recursos das Cedentes, sendo que em nenhuma hipótese a Securitizadora responderá pelas despesas da emissão com recursos próprios.

5.3.1. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o respectivo patrimônio separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão, livres de impostos, automaticamente o Fundo de Despesas.

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

5.3.3 O Fundo de Despesas deverá ser recomposto na forma prevista na Cláusula 5.2.4 abaixo, até, pelo menos, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em qualquer situação em que os valores lá depositados sejam inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

5.3.4 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Cessionária às Cedentes neste sentido, as Cedentes deverão recompor o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no mesmo mês em que tenha sido verificado o desenquadramento, com recursos próprios a serem transferidos para a Conta Centralizadora. A verificação do Fundo de Despesas será feita

pela Cessionária mensalmente na Data de Apuração.

5.3.5 Após a liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas e resgate de todos os CRI, o Fundo de Reserva será automaticamente extinto. Caso, nesse momento, ainda existam recursos depositados no Fundo de Despesas e/ou na Conta Centralizadora, parte destes valores serão restituídos de forma proporcional às Cedentes, na proporção indicada na Cláusula 2.6 acima, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a data da referida liquidação e resgate, observada a manutenção de um montante mínimo referentes ao período de 12 (doze) meses de despesas, para custear eventuais despesas de liquidação, a ser integralmente restituído às Cedentes em até 30 (trinta) dias após o resgate de todos os CRI.

5.3.6 Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Cessionária e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante as Cedentes, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido).

5.4 Investimentos Permitidos. Os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, bem como todo e qualquer recursos que esteja depositado na Conta Centralizadora, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular das referidas contas, em (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária emitidos pelas instituições financeiras Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A.; ou (iii) títulos públicos federais (“Investimentos Permitidos”). Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

5.4.1 Os rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, e serão liberados para as Cedentes, líquidos dos tributos incidentes, na Conta Autorizada, caso as Obrigações Garantidas sejam liquidadas.

5.4.2 Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Securitizadora e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante as Cedentes, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nos Investimentos Permitidos, desde que expressamente observado o disposto na cláusula acima.

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

6.1 A Securitizadora deverá promover o resgate antecipado total obrigatório da totalidade dos CRI, sempre que houver a Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Contrato de Cessão), nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários e das Cláusulas 6.2 e seguintes abaixo, ou amortizados parcialmente de forma obrigatória com o limite de até 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal unitário dos CRI, nos termos da Cláusula 3.8 acima e 6.4 abaixo.

6.2 Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários. Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários (“Eventos de Recompra”), observados os respectivos prazos de cura, se houver, a Cessionária deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra, para deliberar sobre a **não** declaração de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, devendo a Cessionária manifestar-se de acordo com orientação deliberada na Assembleia Especial de Investidores, sobre a eventual **não** declaração da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários. Caso seja determinada a Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, deverá ocorrer por valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, atualizado monetariamente e acrescido dos juros remuneratórios e Prêmio até a data do efetivo pagamento do preço de recompra (“Preço de Recompra Compulsória Total”).

6.2.1 Caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada em primeira ou em segunda convocação, e os titulares dos CRI representando em qualquer convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes, presentes à assembleia, decidam pela **não** realização da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, não será consumada a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes.

6.2.2 Em não ocorrendo a deliberação pela não recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pelo quórum previsto acima, ou caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada nem em primeira, nem em segunda convocação, ou caso não seja verificado quórum suficiente para a sua instalação, em primeira e segunda convocação, a Securitizadora deverá retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, às Cedentes, que, nesta hipótese, adquirirá, automática e compulsoriamente, os Créditos Imobiliários Cedidos e ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Preço de Recompra Compulsória Total, com o consequente resgate dos CRI. As Cedentes deverão pagar o Preço de Recompra Compulsória Total em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento pelas Cedentes de comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, nos termos previstos no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios.

6.3 Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários. As Cedentes poderão, a seu exclusivo critério e desde que ocorra um Evento de Liquidez (conforme abaixo definido), a partir do (i) 37º (trigésimo sétimo) mês, após a data de primeira integralização dos CRI, inclusive e, desde que ocorra um Evento de Liquidez (conforme abaixo definido); ou (ii) a partir do 61º (sexagésimo primeiro) mês, após a data de primeira integralização dos CRI, inclusive; realizar a recompra total dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI (“Recompra Facultativa”). Nesse caso, as Cedentes deverão realizar o pagamento à Securitizadora do montante calculado conforme Cláusula 6.4.3 abaixo. (“Preço de Recompra Facultativa”):



6.3.1 Para efeitos da Cláusula 6.3 acima, considera-se "Evento de Liquidez": (i) qualquer oferta pública de ações e/ou qualquer outra espécie de valor mobiliário de "equity" (como Brazilian Depositary Receipts e Units) no Brasil e/ou no exterior e (ii) operações de fusões e aquisições, associações estratégicas, parcerias, incorporação, permuta, spin-offs e outras de caráter estratégico, que resultem em alteração relevante na estrutura societária dos Cedentes e/ou seu grupo econômico.

6.3.2 Caso deseje realizar uma Recompra Facultativa, as Cedentes deverão notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, por escrito, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência à data pretendida para a realização da Recompra Facultativa, conforme o caso. A notificação de que trata esta cláusula deverá especificar (a) o valor da Recompra Facultativa em questão, calculado na forma desta cláusula; e (b) a data para a realização da Recompra Facultativa que será sempre em um Dia Útil ("Data da Recompra Facultativa"). As Cedentes deverão realizar o pagamento do Preço de Recompra Facultativa na Conta Centralizadora, com, pelo menos, 01 (um) Dia Útil de antecedência da próxima data de pagamento dos CRI, respeitando-se, em qualquer situação, o prazo mínimo de antecedência para envio da Notificação de Recompra Facultativa.

6.3.3 A Recompra Facultativa na hipótese do item (i) da Cláusula 6.3 acima e Recompra Compulsória Total decretada entre a data de integralização e o 60º (sexagésimo) mês (inclusive) contado da data de primeira integralização dos CRI, será realizada por valor correspondente ao que for maior entre: (a) saldo devedor dos CRI, atualizado monetariamente e acrescido dos Juros Remuneratórios até a data do efetivo pagamento do preço da Recompra Facultativa, acrescido de prêmio flat equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) incidente sobre o saldo devedor dos CRI na data de Recompra Facultativa, caso a recompra seja realizada entre o 37º (trigésimo sétimo) mês (inclusive) e o 60º (sexagésimo) mês (inclusive) contado da data de primeira integralização dos CRI, além de quaisquer encargos e/ou despesas relacionadas aos CRI vencidas e não pagas; e (b) o valor presente das parcelas remanescentes de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI utilizando como taxa de desconto o cupom da NTN-B de *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI, na data de pagamento do Preço de Recompra Facultativa, acrescido de valores e parcelas em atraso, além de quaisquer encargos e/ou despesas relacionadas aos CRI vencidas e não pagas.

6.3.4 A Recompra Facultativa na hipótese do item (ii) da Cláusula 6.3 acima e a Recompra Compulsória Total decretada entre o 60º (sexagésimo) mês (exclusive) contada da data de primeira integralização dos CRI e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, será realizada por valor correspondente ao que for maior entre: (a) saldo devedor dos CRI, atualizado monetariamente e acrescido dos juros remuneratórios até a data do efetivo pagamento do preço da Recompra Facultativa, acrescido de prêmio flat equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) incidente sobre o saldo devedor dos CRI na data de Recompra Facultativa, além de quaisquer encargos e/ou despesas relacionadas aos CRI vencidas e não pagas, e (b) o valor presente das parcelas remanescentes de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI utilizando como taxa de desconto o cupom da NTN-B de *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI, na data de pagamento do

Preço de Recompra Facultativa, acrescido de valores e parcelas em atraso, além de quaisquer encargos e/ou despesas relacionadas aos CRI vencidas e não pagas, caso a Recompra Facultativa ocorra a partir do 61º (sexagésimo primeiro) mês (inclusive) contado da data de primeira integralização dos CRI ("Preço de Recompra Facultativa").

6.3.5 A Recompra Facultativa será realizada por meio do envio de notificação à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário (através do endereço eletrônico: [precificacao@pentagonotruster.com.br](mailto:precificacao@pentagonotruster.com.br)) ("Notificação de Recompra Facultativa"), com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da respectiva data de pagamento da Recompra Facultativa, formalizando a liquidação antecipada dos CRI. As Cedentes deverão realizar o pagamento do Preço de Recompra Facultativa na Conta Centralizadora, com, pelo menos, 01 um Dia Útil de antecedência da próxima data de pagamento dos CRI, respeitando-se, em qualquer situação, o prazo mínimo de antecedência para envio da Notificação de Recompra Facultativa.

6.3.6 Será vedada em qualquer caso a recompra parcial dos Créditos Imobiliários.

6.3.7 A Securitizadora obriga-se desde já a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Preço de Recompra Facultativa para realizar o resgate dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.3.8 Uma vez exercida a Recompra Facultativa, e devidamente pago o respectivo Preço de Recompra Facultativa, as Cedentes sub-rogar-se-ão, automaticamente, nos direitos da Cessionária em relação aos Créditos Imobiliários, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado dos Locatários, observado que as Cedentes somente poderão adotar as medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes contra as Locatários para a satisfação de seu crédito após a liquidação integral do saldo devedor dos CRI.

6.3.9 Caso o Preço de Recompra Facultativa não seja pago no prazo pactuado na Cláusula 6.3.2 acima, incidirão sobre o valor em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, os encargos que constam na Cláusula 13.4.5 abaixo, bem como honorários advocatícios e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, sendo certo que a Cessionária, às exclusivas expensas das Cedentes, poderá promover todas as medidas necessárias para o pagamento do Preço de Recompra Facultativa pelas Cedentes.

6.3.10 Na hipótese descrita na Cláusula 6.4.9 acima, caso o Preço de Recompra Facultativa não seja pago no prazo aqui pactuado, poderá a Cessionária, sem prejuízo das demais medidas cabíveis, utilizar os recursos decorrentes do pagamento, pelos Locatários, dos Créditos Imobiliários não pagos pelas Cedentes na amortização e/ou liquidação dos CRI.

6.4 Caso venha a ocorrer qualquer Evento de Recompra, nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, e o conseqüente resgate antecipado dos CRI ou amortização extraordinária compulsória do CRI, conforme o caso, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado ou amortização extraordinária compulsória dos CRI, conforme o caso, de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os

procedimentos operacionais da B3, efetuando o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios e encargos moratórios, se houver, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou do último pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em até 1 (um) Dia Útil contado do efetivo recebimento dos valores decorrentes da recompra dos Créditos Imobiliários.

6.4.1 Os recursos decorrentes da recompra deverão ser integralmente utilizados pela Securitizadora para o resgate ou amortização extraordinária compulsória dos CRI, alçando, proporcional e indistintamente, todos os CRI.

6.4.2 Comunicação. A Securitizadora deverá comunicar o Resgate Antecipado total ou amortização extraordinária compulsória dos CRI os titulares de CRI, e a B3, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data do evento.

6.4.3 Será vedada em qualquer caso a recompra parcial dos Créditos Imobiliários.

6.4.4 Quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as Obrigações Garantidas, incluindo eventuais despesas incorridas, caso ainda existam recursos remanescentes a serem recebidos em decorrência dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora retrocederá às Cedentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, os referidos Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, sendo que as Cedentes, nesta hipótese, adquirirá, automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários sem que seja devido qualquer pagamento à Securitizadora a qualquer título.

6.4.5 As Cedentes obrigam-se a indenizar a Securitizadora, na data da antecipação dos Créditos Imobiliários, por todo e qualquer custo e/ou despesa que este venha a incorrer em razão da referida recompra dos Créditos Imobiliários.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO**

7.1. Regime Fiduciário: a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre o Fundo de Despesas e sobre as Garantias.

7.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, e a Conta Centralizadora permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral da totalidade dos CRI.

7.3. Isenção de Ação ou Execução: os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Garantias e pelos recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

7.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios. A Emissora elaborará, publicará e enviará ao Agente Fiduciário as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de março de cada ano.

7.5. Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA OITAVA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

8.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a insolvência da Emissora, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora ou inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, conforme indicado por decisão judicial transitada em julgado, ou descumprimento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização por culpa exclusiva da Emissora e caso os recursos tenham sido recepcionados, em montante suficiente, no prazo estipulado nos Documentos da Operação, ocasionando tempo hábil para a Emissora arcar com as referidas obrigações pecuniárias; em qualquer caso não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nas hipóteses em que a Assembleia Especial de Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

8.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, na forma estabelecida na Cláusula 14.1 e seguintes abaixo.

8.3 Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, para a primeira hipótese, a remuneração da instituição liquidante ou, para a segunda hipótese, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

8.4 A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na Cláusula 8.1 acima deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência do seu conhecimento do evento.

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

8.4.2. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos acima, os Titulares de CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente às Cedentes eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares do CRI com relação à cobrança das referidos Créditos Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

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

## **CLÁUSULA NONA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas todos os emolumentos da B3, relativos às 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;
- (b) remuneração da Securitizadora no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), líquidos de quaisquer encargos e tributos, em parcela única, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;
- (c) taxa de administração no valor de R\$3.000,00 (três mil reais) mensais por Patrimônio Separado, observado o custo extra de R\$500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais nos dias 16 (dezesesseis) dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

- (d) será devida à Securitizadora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI 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 pela Incorporadora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA/IBGE, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.
- (e) a remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma: (i) Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e; (b) parcelas anuais, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes 7) As parcelas citadas nos itens “i” e “ii” acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. As parcelas citadas no item “i” e “ii” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.
- (f) remuneração do Agente Fiduciário: parcelas anuais no valor de R\$14.000,00 (catorze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do Termo de Securitização e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua

utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos aos CRI decorrente da prestação dos serviços, sem prejuízo dos demais termos e condições previstos na Cláusula 13.4 e seguintes;

- (g) 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;
- (h) 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;
- (i) 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;
- (j) 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;
- (k) 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;
- (l) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;
- (m) 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;
- (n) 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;



- (o) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (p) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (q) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (r) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (s) 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;
- (t) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (u) 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;
- (v) 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;
- (w) 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;
- (x) 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;



- (y) 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;
- (z) 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;
- (aa) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
- (bb) 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;
- (cc) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (dd) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e
- (ee) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

9.2. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 9.1. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela parte obrigada por tais pagamentos.

9.2.1. Não obstante, os Titulares dos CRI poderão buscar a devida reparação de danos em face da Securitizadora, nos termos do artigo 17 da Resolução CVM 60.

9.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nos itens 9.1. e 9.2. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas comprovadas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas no item 9.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas comprovadamente incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI que lhe sejam atribuídos como responsável tributário.

9.3.1. No caso de destituição da Emissora 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 de CRI detidos por cada um dos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

9.3.2. Em razão do disposto na alínea (b) do item 9.3. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra as Cedentes ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## **CLÁUSULA DEZ – FATORES DE RISCO**

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

(a) Atualização dos Laudos de Avaliação: O valor dos Imóveis Lastro deverá ser apurado e atualizado a cada 03 (três) anos a contar da data de celebração do Contrato de Cessão, com base em laudo de avaliação emitido pelas Avaliadoras Elegíveis (conforme definidas no Contrato de Cessão), de forma que, os referidos Laudos de Avaliação poderão, eventualmente, não estar atualizado no momento de eventual excussão;

(b) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários: A Lei 14.430 e a Lei 10.931 possibilitam que os direitos creditórios imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da

companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe a Lei 14.430. Apesar de a Lei 14.430 prever que “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Titulares de CRI sobre o produto de realização dos créditos que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. As Debêntures, não obstante o fato de fazer parte do Patrimônio Separado, poderá ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores;

(c) Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os titulares de CRI;

(d) Riscos relacionados à insuficiência das Garantias: Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados. Ainda nesse sentido, a Cessão Fiduciária dependerá de créditos futuros, o que pode não ocorrer. Com base nos balanços relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido da (i) Grupo Gennius Brasil Produção e Comercialização de Alimentos S.A. é de -R\$ 13.788.867, (ii) Gennius Stores Comércio de Alimentos Ltda S.A. é de R\$ 24.199.000, (iii) Astteri Empreendimentos e Participações Ltda é de R\$ 25.172.821 ; (iv) Allpasta Empreendimentos e Participações Ltda é de R\$ 1.420.408 e (v) Alsaraiva Comércio, Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. é de R\$ 80.995.000, sendo certo que a garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de outras garantias em favor de terceiros. Ainda, cumpre informar que as declarações de imposto de renda dos fiadores pessoa física não foram disponibilizadas ao Agente Fiduciário;

(e) Riscos de concentração de crédito nas Cedentes: O pagamento dos CRI depende do pagamento

integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários pelos Locatários. Caso algum dos Contratos de Locação seja rescindido ou de outra forma terminado, o Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, que tem como locatárias algumas das Cedentes entrará em vigor e haverá maior concentração de risco nas Cedentes. Eventual alteração na situação econômico-financeira das Cedentes, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar o fluxo de pagamento dos CRI.

(f) Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI;

(g) Risco de Estrutura: A 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 públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

(h) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e demais legislações aplicáveis. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação;

(i) Risco em função da dispensa de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA: A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será registrada perante a CVM sob o rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pelas Cedentes, pelas Garantidoras e e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI. Adicionalmente, a Emissão dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pelas Cedentes, pelas Cedentes e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de oferta pública de distribuição de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito automático, a Oferta não será registrada na ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta

devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, os Garantidores e suas atividades e situações financeiras, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição valores mobiliários registradas perante a CVM sob o rito ordinário, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem pela ANBIMA;

(j) Risco de Recompra Compulsória Total e/ou Recompra Facultativa. Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, aos Eventos de Recompra e/ou à Recompra Facultativa pelas Cedentes. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(k) Influência do governo federal sobre a economia brasileira: O Governo brasileiro, com o intuito, entre outros, de atingir as metas de inflação e fiscal, ajustar o balanço de pagamentos ou estimular o nível de atividade, frequentemente intervém na economia através de ajustes nas políticas monetária e fiscal, criação, extinção ou alteração de tributos, atuação no mercado cambial e mudanças regulatórias. Estas intervenções, que são em sua maioria imprevisíveis, podem impactar negativamente a Emissora, os Locatários, e os ativos relacionados aos CRI, gerando assim riscos para o desempenho financeiro dos CRI;

(l) Conjuntura econômica brasileira: Os fatores macroeconômicos do Brasil, como taxas de câmbio, inflação, arrecadação e gastos do governo, atividade econômica e taxas de juros, oscilam constantemente de acordo com a influência da economia externa, intervenções do governo e outras decisões tomadas pelos agentes da economia. Estas oscilações podem afetar adversamente a Emissora, os Locatários e os ativos relacionados aos CRI, gerando assim riscos para o desempenho financeiro dos CRI;

(m) Risco de não registro das Garantias: As Garantias da operação foram protocoladas nos respectivos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, mas não estarão registradas quando da integralização dos CRI. Caso, por quaisquer motivos, os respectivos registros das Garantias não sejam, não possam ou demorem para ser efetuados, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessas garantias e das obrigações decorrentes de tais instrumentos poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro;

(n) Riscos decorrentes de processos judiciais: As Cedentes e as garantidoras das Garantias são partes e poderão ser parte de processos judiciais, relacionados às questões de natureza cível, fiscal e trabalhista, bem como de processos administrativos ou arbitrais, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas, conforme o caso, relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais das Cedentes ou das garantidoras das Garantias nas esferas cível e fiscal, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional das Cedentes e/ou das das garantidoras das Garantias;

(o) Riscos relacionados ao escopo limitado da Auditoria: A auditoria jurídica realizada na presente

Emissão de CRI teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados as Cedentes, às garantidoras das Garantias e aos Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo as Cedentes, as garantidoras das Garantias e os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares de CRI. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes as Cedentes, as garantidoras das Garantias e aos Imóveis, que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Titulares de CRI;

(p) Riscos ambientais: Os Imóveis Lastro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor dos Imóveis Lastro e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais aos Locatários; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências, o que poderá afetar negativamente a eventual excussão das garantias, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(q) Riscos Relacionados ao Pagamento Indevido dos Créditos Imobiliários: Caso, por qualquer motivo, ocorram pagamentos indevidos dos Créditos Imobiliários às Cedentes, as Cedentes terão o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento de notificação enviada pela Emissora para repassar tais recursos à Emissora. Nessa hipótese, a Emissora estará impossibilitada de amortizar os CRI na respectiva Data de Vencimento, o que pode acarretar perdas financeiras aos Titulares dos CRI quando da efetiva amortização;

(r) Capacidade dos Locatários de honrar suas obrigações: O CRI é um título lastreado pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade das Cedentes, através do pagamento realizado pelos Locatários e pelos eventuais novos locatários, de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI;

(s) Risco de que a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado possa afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio deste Termo de Securitização, através do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI representam créditos detidos pela Emissora em face dos Locatários, correspondentes ao saldo das CCI, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos

montantes devidos conforme este Termo de Securitização dependerá do recebimento pela Emissora das quantias devidas pelos Locatários, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afete a situação econômico-financeira dos Locatários poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações;

(t) Emissora dependente de registro de companhia aberta. A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários;

(u) Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, algum destes prestadores de serviços aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado;

(v) A Importância de uma equipe qualificada. A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e consequentemente, sobre a situação financeira da Emissora;

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

(x) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros. A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI;

(y) Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário



apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive dos Locatários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras;

(z) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, poderão ser integralizados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária compulsória ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI;

(aa) Risco do quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas respeitando os *quóruns* específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Ainda, verificado um Evento de Recompra Compulsória, caso a Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar pela recompra não logre êxito em sua instalação e/ou deliberação, por falta de quórum, não será consumada a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes;

(bb) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou Cedentes para concessão do crédito. O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco dos Locatários, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Locatários e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Locatários. Adicionalmente, Portanto, a inadimplência dos Locatários pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI;

(cc) Baixa liquidez no mercado secundário e restrições à negociação: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares dos CRI



poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, nos termos do art. 86, inciso II, da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada a Investidores Qualificados, somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

(dd) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária compulsória ou resgate antecipado. A ocorrência destes eventos acarretará o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o pré-pagamento parcial ou total dos CRI. Nesse caso, poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

(ee) Risco decorrente de ações judiciais ou medidas administrativas. Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais em face das Cedentes, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente as Cedentes.

(ff) Risco decorrente da Pandemia da Covid-19. A propagação do coronavírus (covid-19) no Brasil, com a consequente decretação de pandemia pela Organização Mundial de Saúde, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de determinados ativos. Os efeitos para a economia mundial já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram em diversos países a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia. Desde que foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o coronavírus (covid-19) no Brasil, o governo brasileiro decretou diversas medidas de prevenção para enfrentar a pandemia, dentre elas a restrição à circulação de pessoas, que tem potencial para afetar a economia nacional como um todo. Nesse sentido, não há como prever assertivamente qual será o efeito do alastramento do vírus e das medidas preventivas na economia do Brasil e nos resultados dos Locatários. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia como um todo e, conseqüentemente, nos Locatários e nos CRI. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado dos eventos descritos acima pode afetar a rentabilidade e os resultados dos Locatários e, conseqüentemente, dos CRI;

(gg) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que

estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais;

(hh) Risco de crédito dos Locatários. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Locatários de honrar com as suas obrigações. Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Locatários, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento dos Locatários poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade das Cedentes de honrar o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(ii) Risco de cumprimento de normas ambientais. Os Locatários, as Cedentes e os Imóveis Lastro, conforme o caso, poderão infringir a legislação ambiental caso não ocorra à renovação das licenças e autorizações ambientais expedidas pelos órgãos competentes, podendo prejudicar, assim, a situação operacional e jurídica das Cedentes;

(jj) Riscos de desapropriação e sinistro do Imóvel. Existe o risco dos Imóveis Lastro serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, as Aliações Fiduciárias de Imóvel ou os Créditos Imobiliários, conforme o caso;

(kk) Risco de concentração das Cedentes dos Créditos Imobiliários. Os Locatários serão os únicos cedentes dos Créditos Imobiliários decorrentes do aluguel dos Imóveis Lastro. Nesse sentido, os Titulares de CRI estarão sujeitos à excessiva concentração dos Créditos Imobiliários; e

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

## **CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

11.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de *rating*.

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, 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, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

11.2. Atualização: Não haverá emissão de relatório de classificação de risco.

## **CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

12.1. A Emissora neste ato declara que:

- (g) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (h) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (i) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (j) a celebração do presente Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações nele assumidas:
  - (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;
  - (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados;
  - (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
  - e (iv) não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza;
- (k) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (l) conforme o Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários, as Cedentes são responsáveis pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas nas CCI;
- (m) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à presente Emissão, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (n) analisou e divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Emissão estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco

Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

- (p) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este ateste a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) está cumprindo irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (r) cumprir por si, controladas, coligadas, administradores, e adotar todas as medidas para que seus sócios ou acionistas controladores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, agindo em seus respectivos nomes, cumpram as leis e normativos que dispõe sobre a prática de atos lesivos contra a administração pública e aplicáveis a este Contrato, em especial, mas sem limitação, a Lei nº 12.846/13, a FCPA - Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção");
- (s) manter políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento das Leis Anticorrupção, bem como abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às Leis Anticorrupção;
- (t) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas ou quotistas, conforme o caso, funcionários e eventuais contratados cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Leis Anticorrupção e da Instrução da CVM nº 617, de 5 de dezembro de 2019, conforme aplicável;
- (u) abstém-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção e, ainda, que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;
- (v) observado o disposto nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias ou, ainda que indiretamente, este Termo de Securitização;
- (w) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça a Emissora de exercer plenamente suas funções; e

- (x) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, dos CR e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Adicionalmente, a Emissora obriga-se ainda a elaborar relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 680, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, bem como encaminhado ao Agente Fiduciário, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60.

12.2.1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

12.2.3 A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário.

12.3. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações razoáveis relativas aos Créditos Imobiliários, ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

12.3.1 A Securitizadora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo

considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

12.4. Contratação de Banco Liquidante e Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante e escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

12.5 A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue.

### **CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo III deste Termo de Securitização;
- (d) 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;
- (e) assegura e assegurará tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

- (f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com as Cedentes que os impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (g) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas as Garantias, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; e
- (h) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis competentes, e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (l) intimar, conforme o caso, a Emissora e as Cedentes a reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (m) 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, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede das Cedentes, da Emissora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do patrimônio separado;
- (o) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17;
- (p) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (q) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive, mediante gestões junto à Emissora e ao Escriturador;
- (r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (s) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (t) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (u) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado; e
- (v) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e às 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 previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a parcelas anuais de R\$14.000,00 (catorze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura do termo de securitização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação dos CRI.

13.4.1 Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador da Pentágono, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

13.4.2 As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

13.4.3 A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso a Pentágono ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada.

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

13.4.5 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso

incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

13.4.6 Adicionalmente, as Cedentes e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelas Cedentes, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pelas Cedentes. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pelas Cedentes. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Cedentes, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

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

13.4.8 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Pentágono venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Pentágono, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração da Pentágono na hipótese de a Securitizadora permanecer em

inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Pentágono solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.4.9 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

13.4.10. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, 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) do(s) CRI

13.5. Substituição do Agente Fiduciário: Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

13.5.1. A assembleia destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto no subitem 13.5.1. acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM nº 17/21.

13.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.8. Aditamento a este Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

13.9. Obrigação: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

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

13.11. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Especial de Investidores.

#### **CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

14.1. Assembleia Especial de Investidores: As Assembleias Especiais de Investidores que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.2. Realização da Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.2.1. Sem prejuízo do disposto no item 14.2. acima, as Partes desde já concordam e autorizam quaisquer alterações ao presente Termo de Securitização ou no registro do CRI junto à B3, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, que porventura sejam necessárias, única e exclusivamente: (i) decorrer da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela companhia securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; e (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos.

14.2.2. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da

sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto no item 14.2. acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

14.3. Competência para Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada:

- (a) pelo Agente Fiduciário;
- (b) pela CVM;
- (c) pela Emissora; ou
- (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto.

14.4. Convocação: A convocação deverá ser realizada mediante publicação de edital, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de sua realização, convocando a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a referida assembleia deliberar o contrário.

14.4.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei 14.430.

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

14.4.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleia Especial de Investidores serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.4.4 A comunicação da convocação deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a assembleia será realizada. A Assembleia Especial de Investidores em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) Dias Úteis após a data marcada para a instalação da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação.

14.4.5 A convocação da Assembleia Especial de Investidores por solicitação dos Titulares de CRI, conforme disposto na Cláusula 14.4 acima deve: (i) ser dirigida à Emissora que deve no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares.

14.4.6 A Emissora deve disponibilizar aos Titulares de CRI, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 26 da Resolução CVM 60, todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral.

14.4.7. A Assembleia Especial de Investidores 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 e horário da reunião e detalhamento, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI.

14.4.8. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas no artigo 26 da Resolução CVM 60.

14.4.9. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.4.10. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores à qual comparecerem todos os Titulares de CRI.

14.5. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora; ou
- (b) ao titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes e que possuírem direito de voto.

14.6. Outros Representantes: Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes das Cedentes, ou quaisquer terceiros, para participar da Assembleia Especial de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Investidores serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, pelo menos, representem a maioria dos presentes, observadas as exceções previstas neste Termo de Securitização.

14.8.1. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

14.8.2 As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como vincularão a mesma e obrigarão a todos os titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

14.9. Apuração: Observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 30 da Resolução CVM 60, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI Sênior, referentes à série única da classe sênior e os Titulares de CRI Subordinado, referentes à classe subordinada deliberarão de forma conjunta; serão excluídos os CRI que a Emissora ou as Cedentes eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou às Cedentes, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou às Cedentes, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

14.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

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

14.12. Dispensa de Assembleia Especial de Investidores para alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) decorrer da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela companhia securitizadora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora

ou dos prestadores de serviços; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; e (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos.

14.13. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada. 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 investidor.

## **CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

15.2 Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

15.3 A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias.

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

15.5 A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.



15.6 Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

15.7 O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

15.8 A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

15.9 Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

15.10 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. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tribuam a renda ou que a tribuam por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

15.11 Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

15.12 Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou

Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

15.13 Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuírem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

15.14 A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

15.16 No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

15.17 A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

15.18 No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

15.19 É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição

ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

15.21 O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

#### **CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE**

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI deverão ser divulgados mediante publicação nos jornais “Valor Econômico” e “Diário Oficial do Estado de São Paulo”. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo.

#### **CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será registrado na B3 e o Regime Fiduciário será instituído pela Emissora no presente Termo, bem como registrado na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

#### **CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora:*

##### **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Professor Atílio Innocenti, 474, cjts. 1009/1010

CEP 04.538-001, São Paulo – SP

At.: Nathalia Machado ou Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

*Para o Agente Fiduciário:*

##### **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304

CEP: 22.640-102 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: +55 (21) 3385-4565

E-mail: assembleias@pentagonotruster.com.br

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo ou por comprovante digital, no caso de comunicação via e-mail. Sempre que a comunicação ocorrer por meio eletrônico, a Parte responsável deverá efetuar após a mencionada comunicação eletrônica, o envio da via física da comunicação ao destinatário.

## **CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo de Securitização.

19.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3. Ausência de Vícios: A Emissora e declara, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

19.4. Assinatura Eletrônica: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, desde que mediante a utilização de certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

19.5 Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos deste Contrato retroagem à data abaixo descrita.

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

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

## **CLÁUSULA VINTE – LEI APLICÁVEL E FORO**

20.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Termo de Securitização é firmado eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.


São Paulo, 14 de junho de 2023.

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

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Classe Subordinada e de Série Única da Classe Sênior da 51ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., Dejejuta de Participações Ltda. e a Século XXI Comercial e Participações Ltda.)

## CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

*Emissora*

DocuSigned by:  
Nathalia Machado Loureiro  
Assinado por: NATHALIA MACHADO LOUREIRO:10499346793  
CPF: 10499346793  
Data/Hora da Assinatura: 6/15/2023 8:50:30 PM BRT  
  
FBBC5C5C41B468790715420F54769D0

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

## PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS


*Agente Fiduciário*

DocuSigned by:  
Marcelle Motta Santoro  
Assinado por: MARCELLE MOTTA SANTORO:10980904706  
CPF: 10980904706  
Data/Hora da Assinatura: 6/15/2023 8:51:07 PM BRT  
  
3A39CDB5603249FF82B21B85CEB6354E

Nome:

CPF:

### TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:  
Amanda Regina Martins  
Assinado por: AMANDA REGINA MARTINS  
CPF: 43098763825  
Data/Hora da Assinatura: 6/15/2023 8:52:09 PM BRT  
  
56EFEAFB5034D209AACB158C61AF9AC

Nome:

CPF:

DocuSigned by:  
Tatiana Crepaldi Bion  
Assinado por: TATIANA CREPALDI BION:16768486730  
CPF: 16768486730  
Data/Hora da Assinatura: 6/15/2023 8:47:12 PM BRT  
  
3A39CDB5603249FF82B21B85CEB6354E

Nome:

CPF:

## ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

### CRI SÊNIOR

Data de Pagamento	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?	Incorpora Juros?
20/07/2023	0,2971%	Sim	Não
21/08/2023	0,2279%	Sim	Não
20/09/2023	0,2664%	Sim	Não
20/10/2023	0,2691%	Sim	Não
20/11/2023	0,3441%	Sim	Não
20/12/2023	0,2393%	Sim	Não
22/01/2024	0,2779%	Sim	Não
20/02/2024	0,3530%	Sim	Não
20/03/2024	0,2844%	Sim	Não
22/04/2024	0,2513%	Sim	Não
20/05/2024	0,3622%	Sim	Não
20/06/2024	0,2577%	Sim	Não
22/07/2024	0,2604%	Sim	Não
20/08/2024	0,2993%	Sim	Não
20/09/2024	0,2302%	Sim	Não
21/10/2024	0,3049%	Sim	Não
20/11/2024	0,3081%	Sim	Não
20/12/2024	0,2753%	Sim	Não
20/01/2025	0,3866%	Sim	Não
20/02/2025	0,2463%	Sim	Não
20/03/2025	0,4294%	Sim	Não
22/04/2025	0,3258%	Sim	Não
20/05/2025	0,4015%	Sim	Não
20/06/2025	0,2976%	Sim	Não
21/07/2025	0,3370%	Sim	Não
20/08/2025	0,3046%	Sim	Não
22/09/2025	0,2718%	Sim	Não
20/10/2025	0,3831%	Sim	Não
20/11/2025	0,2790%	Sim	Não
22/12/2025	0,3182%	Sim	Não
20/01/2026	0,4301%	Sim	Não
20/02/2026	0,3627%	Sim	Não
20/03/2026	0,4029%	Sim	Não
20/04/2026	0,4074%	Sim	Não
20/05/2026	0,4120%	Sim	Não
22/06/2026	0,3445%	Sim	Não
20/07/2026	0,4206%	Sim	Não
20/08/2026	0,3171%	Sim	Não
21/09/2026	0,3930%	Sim	Não
20/10/2026	0,4336%	Sim	Não
20/11/2026	0,3664%	Sim	Não

21/12/2026	0,4068%	Sim	Não
20/01/2027	0,4476%	Sim	Não
22/02/2027	0,4168%	Sim	Não
22/03/2027	0,4578%	Sim	Não
20/04/2027	0,4632%	Sim	Não
20/05/2027	0,4326%	Sim	Não
21/06/2027	0,4378%	Sim	Não
20/07/2027	0,4430%	Sim	Não
20/08/2027	0,3761%	Sim	Não
20/09/2027	0,4890%	Sim	Não
20/10/2027	0,4588%	Sim	Não
22/11/2027	0,4644%	Sim	Não
20/12/2027	0,5062%	Sim	Não
20/01/2028	0,4041%	Sim	Não
21/02/2028	0,4452%	Sim	Não
20/03/2028	0,5951%	Sim	Não
20/04/2028	0,4582%	Sim	Não
22/05/2028	0,5362%	Sim	Não
20/06/2028	0,5429%	Sim	Não
20/07/2028	0,4776%	Sim	Não
21/08/2028	0,4837%	Sim	Não
20/09/2028	0,5260%	Sim	Não
20/10/2028	0,5328%	Sim	Não
20/11/2028	0,6119%	Sim	Não
20/12/2028	0,5115%	Sim	Não
22/01/2029	0,5544%	Sim	Não
20/02/2029	0,6338%	Sim	Não
20/03/2029	0,6062%	Sim	Não
20/04/2029	0,5420%	Sim	Não
21/05/2029	0,6215%	Sim	Não
20/06/2029	0,5938%	Sim	Não
20/07/2029	0,5657%	Sim	Não
20/08/2029	0,6096%	Sim	Não
20/09/2029	0,5818%	Sim	Não
22/10/2029	0,6260%	Sim	Não
20/11/2029	0,7069%	Sim	Não
20/12/2029	0,6085%	Sim	Não
21/01/2030	0,6892%	Sim	Não
20/02/2030	0,6268%	Sim	Não
20/03/2030	0,7801%	Sim	Não
22/04/2030	0,6470%	Sim	Não
20/05/2030	0,7646%	Sim	Não
21/06/2030	0,6314%	Sim	Não
22/07/2030	0,7129%	Sim	Não
20/08/2030	0,7234%	Sim	Não
20/09/2030	0,6620%	Sim	Não
21/10/2030	0,7441%	Sim	Não
20/11/2030	0,7554%	Sim	Não
20/12/2030	0,7307%	Sim	Não
20/01/2031	0,8502%	Sim	Não
20/02/2031	0,7190%	Sim	Não



20/03/2031	0,9107%	Sim	Não
22/04/2031	0,8167%	Sim	Não
20/05/2031	0,9019%	Sim	Não
20/06/2031	0,8080%	Sim	Não
21/07/2031	0,8571%	Sim	Não
20/08/2031	0,8350%	Sim	Não
22/09/2031	0,8125%	Sim	Não
20/10/2031	0,9343%	Sim	Não
20/11/2031	0,8416%	Sim	Não
22/12/2031	0,8918%	Sim	Não
20/01/2032	1,0153%	Sim	Não
20/02/2032	0,9605%	Sim	Não
22/03/2032	0,9772%	Sim	Não
20/04/2032	1,0304%	Sim	Não
20/05/2032	1,0125%	Sim	Não
21/06/2032	1,0306%	Sim	Não
20/07/2032	1,0492%	Sim	Não
20/08/2032	0,9961%	Sim	Não
20/09/2032	1,1227%	Sim	Não
20/10/2032	1,1075%	Sim	Não
22/11/2032	1,1284%	Sim	Não
20/12/2032	1,1860%	Sim	Não
20/01/2033	1,1005%	Sim	Não
21/02/2033	1,1581%	Sim	Não
21/03/2033	1,3253%	Sim	Não
20/04/2033	1,2436%	Sim	Não
20/05/2033	1,2687%	Sim	Não
20/06/2033	1,3308%	Sim	Não
20/07/2033	1,2863%	Sim	Não
22/08/2033	1,2772%	Sim	Não
20/09/2033	1,4128%	Sim	Não
20/10/2033	1,4073%	Sim	Não
21/11/2033	1,4742%	Sim	Não
20/12/2033	1,4709%	Sim	Não
20/01/2034	1,4320%	Sim	Não
22/02/2034	1,5370%	Sim	Não
20/03/2034	1,6810%	Sim	Não
20/04/2034	1,5765%	Sim	Não
22/05/2034	1,6866%	Sim	Não
20/06/2034	1,7279%	Sim	Não
20/07/2034	1,6987%	Sim	Não
21/08/2034	1,7417%	Sim	Não
20/09/2034	1,8228%	Sim	Não
20/10/2034	1,8706%	Sim	Não
20/11/2034	1,9929%	Sim	Não
20/12/2034	1,9390%	Sim	Não
22/01/2035	2,0291%	Sim	Não
20/02/2035	2,1589%	Sim	Não
20/03/2035	2,1856%	Sim	Não
20/04/2035	2,1783%	Sim	Não
21/05/2035	2,3166%	Sim	Não

20/06/2035	2,3525%	Sim	Não
20/07/2035	2,3913%	Sim	Não
20/08/2035	2,5053%	Sim	Não
20/09/2035	2,5530%	Sim	Não
22/10/2035	2,6767%	Sim	Não
20/11/2035	2,8433%	Sim	Não
20/12/2035	2,8382%	Sim	Não
21/01/2036	3,0165%	Sim	Não
20/02/2036	3,0605%	Sim	Não
20/03/2036	3,2903%	Sim	Não
22/04/2036	3,3534%	Sim	Não
20/05/2036	3,5681%	Sim	Não
20/06/2036	3,6171%	Sim	Não
21/07/2036	3,8187%	Sim	Não
20/08/2036	3,9642%	Sim	Não
22/09/2036	4,1243%	Sim	Não
20/10/2036	4,4457%	Sim	Não
20/11/2036	4,5776%	Sim	Não
22/12/2036	4,8731%	Sim	Não
20/01/2037	5,2715%	Sim	Não
20/02/2037	5,5307%	Sim	Não
20/03/2037	5,9348%	Sim	Não
20/04/2037	6,3547%	Sim	Não
20/05/2037	6,8347%	Sim	Não
22/06/2037	7,3166%	Sim	Não
20/07/2037	8,0289%	Sim	Não
20/08/2037	8,6843%	Sim	Não
21/09/2037	9,6611%	Sim	Não
20/10/2037	10,8112%	Sim	Não
20/11/2037	12,1367%	Sim	Não
21/12/2037	13,9585%	Sim	Não
20/01/2038	16,3817%	Sim	Não
22/02/2038	19,6236%	Sim	Não
22/03/2038	24,7971%	Sim	Não
20/04/2038	33,0788%	Sim	Não
20/05/2038	49,8389%	Sim	Não
21/06/2038	100,0000%	Sim	Não

### CRI Subordinado

Data de Pagamento	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?	Incorpora Juros?
20/07/2023	0,2971%	Sim	Não
21/08/2023	0,2279%	Sim	Não
20/09/2023	0,2664%	Sim	Não
20/10/2023	0,2691%	Sim	Não
20/11/2023	0,3441%	Sim	Não
20/12/2023	0,2393%	Sim	Não

22/01/2024	0,2779%	Sim	Não
20/02/2024	0,3530%	Sim	Não
20/03/2024	0,2844%	Sim	Não
22/04/2024	0,2513%	Sim	Não
20/05/2024	0,3622%	Sim	Não
20/06/2024	0,2577%	Sim	Não
22/07/2024	0,2604%	Sim	Não
20/08/2024	0,2993%	Sim	Não
20/09/2024	0,2302%	Sim	Não
21/10/2024	0,3049%	Sim	Não
20/11/2024	0,3081%	Sim	Não
20/12/2024	0,2753%	Sim	Não
20/01/2025	0,3866%	Sim	Não
20/02/2025	0,2463%	Sim	Não
20/03/2025	0,4294%	Sim	Não
22/04/2025	0,3258%	Sim	Não
20/05/2025	0,4015%	Sim	Não
20/06/2025	0,2976%	Sim	Não
21/07/2025	0,3370%	Sim	Não
20/08/2025	0,3046%	Sim	Não
22/09/2025	0,2718%	Sim	Não
20/10/2025	0,3831%	Sim	Não
20/11/2025	0,2790%	Sim	Não
22/12/2025	0,3182%	Sim	Não
20/01/2026	0,4301%	Sim	Não
20/02/2026	0,3627%	Sim	Não
20/03/2026	0,4029%	Sim	Não
20/04/2026	0,4074%	Sim	Não
20/05/2026	0,4120%	Sim	Não
22/06/2026	0,3445%	Sim	Não
20/07/2026	0,4206%	Sim	Não
20/08/2026	0,3171%	Sim	Não
21/09/2026	0,3930%	Sim	Não
20/10/2026	0,4336%	Sim	Não
20/11/2026	0,3664%	Sim	Não
21/12/2026	0,4068%	Sim	Não
20/01/2027	0,4476%	Sim	Não
22/02/2027	0,4168%	Sim	Não
22/03/2027	0,4578%	Sim	Não
20/04/2027	0,4632%	Sim	Não
20/05/2027	0,4326%	Sim	Não
21/06/2027	0,4378%	Sim	Não
20/07/2027	0,4430%	Sim	Não
20/08/2027	0,3761%	Sim	Não
20/09/2027	0,4890%	Sim	Não
20/10/2027	0,4588%	Sim	Não
22/11/2027	0,4644%	Sim	Não
20/12/2027	0,5062%	Sim	Não
20/01/2028	0,4041%	Sim	Não
21/02/2028	0,4452%	Sim	Não
20/03/2028	0,5951%	Sim	Não

20/04/2028	0,4582%	Sim	Não
22/05/2028	0,5362%	Sim	Não
20/06/2028	0,5429%	Sim	Não
20/07/2028	0,4776%	Sim	Não
21/08/2028	0,4837%	Sim	Não
20/09/2028	0,5260%	Sim	Não
20/10/2028	0,5328%	Sim	Não
20/11/2028	0,6119%	Sim	Não
20/12/2028	0,5115%	Sim	Não
22/01/2029	0,5544%	Sim	Não
20/02/2029	0,6338%	Sim	Não
20/03/2029	0,6062%	Sim	Não
20/04/2029	0,5420%	Sim	Não
21/05/2029	0,6215%	Sim	Não
20/06/2029	0,5938%	Sim	Não
20/07/2029	0,5657%	Sim	Não
20/08/2029	0,6096%	Sim	Não
20/09/2029	0,5818%	Sim	Não
22/10/2029	0,6260%	Sim	Não
20/11/2029	0,7069%	Sim	Não
20/12/2029	0,6085%	Sim	Não
21/01/2030	0,6892%	Sim	Não
20/02/2030	0,6268%	Sim	Não
20/03/2030	0,7801%	Sim	Não
22/04/2030	0,6470%	Sim	Não
20/05/2030	0,7646%	Sim	Não
21/06/2030	0,6314%	Sim	Não
22/07/2030	0,7129%	Sim	Não
20/08/2030	0,7234%	Sim	Não
20/09/2030	0,6620%	Sim	Não
21/10/2030	0,7441%	Sim	Não
20/11/2030	0,7554%	Sim	Não
20/12/2030	0,7307%	Sim	Não
20/01/2031	0,8502%	Sim	Não
20/02/2031	0,7190%	Sim	Não
20/03/2031	0,9107%	Sim	Não
22/04/2031	0,8167%	Sim	Não
20/05/2031	0,9019%	Sim	Não
20/06/2031	0,8080%	Sim	Não
21/07/2031	0,8571%	Sim	Não
20/08/2031	0,8350%	Sim	Não
22/09/2031	0,8125%	Sim	Não
20/10/2031	0,9343%	Sim	Não
20/11/2031	0,8416%	Sim	Não
22/12/2031	0,8918%	Sim	Não
20/01/2032	1,0153%	Sim	Não
20/02/2032	0,9605%	Sim	Não
22/03/2032	0,9772%	Sim	Não
20/04/2032	1,0304%	Sim	Não
20/05/2032	1,0125%	Sim	Não
21/06/2032	1,0306%	Sim	Não

20/07/2032	1,0492%	Sim	Não
20/08/2032	0,9961%	Sim	Não
20/09/2032	1,1227%	Sim	Não
20/10/2032	1,1075%	Sim	Não
22/11/2032	1,1284%	Sim	Não
20/12/2032	1,1860%	Sim	Não
20/01/2033	1,1005%	Sim	Não
21/02/2033	1,1581%	Sim	Não
21/03/2033	1,3253%	Sim	Não
20/04/2033	1,2436%	Sim	Não
20/05/2033	1,2687%	Sim	Não
20/06/2033	1,3308%	Sim	Não
20/07/2033	1,2863%	Sim	Não
22/08/2033	1,2772%	Sim	Não
20/09/2033	1,4128%	Sim	Não
20/10/2033	1,4073%	Sim	Não
21/11/2033	1,4742%	Sim	Não
20/12/2033	1,4709%	Sim	Não
20/01/2034	1,4320%	Sim	Não
22/02/2034	1,5370%	Sim	Não
20/03/2034	1,6810%	Sim	Não
20/04/2034	1,5765%	Sim	Não
22/05/2034	1,6866%	Sim	Não
20/06/2034	1,7279%	Sim	Não
20/07/2034	1,6987%	Sim	Não
21/08/2034	1,7417%	Sim	Não
20/09/2034	1,8228%	Sim	Não
20/10/2034	1,8706%	Sim	Não
20/11/2034	1,9929%	Sim	Não
20/12/2034	1,9390%	Sim	Não
22/01/2035	2,0291%	Sim	Não
20/02/2035	2,1589%	Sim	Não
20/03/2035	2,1856%	Sim	Não
20/04/2035	2,1783%	Sim	Não
21/05/2035	2,3166%	Sim	Não
20/06/2035	2,3525%	Sim	Não
20/07/2035	2,3913%	Sim	Não
20/08/2035	2,5053%	Sim	Não
20/09/2035	2,5530%	Sim	Não
22/10/2035	2,6767%	Sim	Não
20/11/2035	2,8433%	Sim	Não
20/12/2035	2,8382%	Sim	Não
21/01/2036	3,0165%	Sim	Não
20/02/2036	3,0605%	Sim	Não
20/03/2036	3,2903%	Sim	Não
22/04/2036	3,3534%	Sim	Não
20/05/2036	3,5681%	Sim	Não
20/06/2036	3,6171%	Sim	Não
21/07/2036	3,8187%	Sim	Não
20/08/2036	3,9642%	Sim	Não
22/09/2036	4,1243%	Sim	Não

20/10/2036	4,4457%	Sim	Não
20/11/2036	4,5776%	Sim	Não
22/12/2036	4,8731%	Sim	Não
20/01/2037	5,2715%	Sim	Não
20/02/2037	5,5307%	Sim	Não
20/03/2037	5,9348%	Sim	Não
20/04/2037	6,3547%	Sim	Não
20/05/2037	6,8347%	Sim	Não
22/06/2037	7,3166%	Sim	Não
20/07/2037	8,0289%	Sim	Não
20/08/2037	8,6843%	Sim	Não
21/09/2037	9,6611%	Sim	Não
20/10/2037	10,8112%	Sim	Não
20/11/2037	12,1367%	Sim	Não
21/12/2037	13,9585%	Sim	Não
20/01/2038	16,3817%	Sim	Não
22/02/2038	19,6236%	Sim	Não
22/03/2038	24,7971%	Sim	Não
20/04/2038	33,0788%	Sim	Não
20/05/2038	49,8389%	Sim	Não
21/06/2038	100,0000%	Sim	Não

## ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>			
				<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>			
NÚMERO	01	TIPO DE CCI	<b>FRACIONÁRIA 52,20%</b>				
SÉRIE	ÚNICA						
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>NOVA EDIÇÃO COMPÊNDIOS E PALESTRAS LTDA.</b>							
CNPJ: 07.578.642/0001-11							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré							
COMPLEMENTO: nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 9		CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06.460-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO: 4º andar		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CAMARÕES HOLDING LTDA.</b>							
CNPJ: 21.138.053/0001-43							
ENDEREÇO: Rua Pedro Fonseca Filho							
COMPLEMENTO: nº 8896		CIDADE	Natal	UF	RN		
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Aliações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> 1.058.746,35 (um milhão, cinquenta e oito mil e setecentos e quarenta e seis reais e trinta e cinco centavos)							
<b>6. TÍTULO:</b> "Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças" celebrado em 26 de junho de 2019 entre a Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11 e a Depejota de Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94, na qualidade de locadoras originais, e a Camarões Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 21.138.053/0001-43, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 05 (cinco) anos, com início a partir de 26 de junho de 2019, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.							
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
Matrícula nº 126.441		Cartório: 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo			Endereço: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº s/n, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04532-012		
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO		05 de julho de 2023					
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		30 de junho de 2024					
8.3 VALOR PRINCIPAL		1.058.746,35 (um milhão, cinquenta e oito mil e setecentos e quarenta e seis reais e trinta e cinco centavos).					

8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGPM/FGV, a cada 12 (doze) doze meses, contados a partir do início do prazo de vigência.
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel JK serão realizados no 5º (quinto) dia de cada mês.
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGPM/FGV acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>					
		<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>					
NÚMERO	02	TIPO DE CCI	<b>FRACIONÁRIA 47,80%</b>				
SÉRIE	ÚNICA						
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>DEPEJOTA DE PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 01.847.949/0001-94							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré, nº 267							
COMPLEMENTO: 23º andar, conjunto 231-A, Setor 18		CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06.460-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO: 4º andar		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>CAMARÕES HOLDING LTDA.</b>							
CNPJ: 21.138.053/0001-43							
ENDEREÇO: Rua Pedro Fonseca Filho							
COMPLEMENTO: nº 8896		CIDADE	Natal	UF	RN		
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$969.452,85 (novecentos e sessenta e nove mil e quatrocentos e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos)							
<b>6. TÍTULO:</b> "Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças" celebrado em 26 de junho de 2019 entre a Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11 e a Depejota de Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94, na qualidade de locadoras originais, e a Camarões Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 21.138.053/0001-43, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 05 (cinco) anos, com início a partir de 26 de junho de 2019, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.							
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
Matrícula nº 126.441		Cartório: 4º Cartório de		Endereço: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº s/n, na			



	Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04532-012
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>		
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	05 de julho de 2023	
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	30 de junho de 2024	
8.3 VALOR PRINCIPAL	R\$969.452,85 (novecentos e sessenta e nove mil e quatrocentos e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos)	
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGPM/FGV, a cada 12 (doze) meses, contados a partir do início do prazo de vigência.	
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.	
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel JK serão realizados no 5º (quinto) dia de cada mês.	
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.	
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGPM/FGV acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.	

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>			
				<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>			
NÚMERO	03	TIPO DE CCI	<b>FRACIONÁRIA 50%</b>				
SÉRIE	ÚNICA						
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>NOVA EDIÇÃO COMPÊNDIOS E PALESTRAS LTDA.</b>							
CNPJ: 07.578.642/0001-11							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré							
COMPLEMENTO: nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 9	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06.460-000	
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO: 4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020	
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>PET CENTER COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>							
CNPJ: 18.328.118/0001-09							

ENDEREÇO: Rua Guarantã				
COMPLEMENTO: nº 555, sala 01	CIDADE	São Paulo	UF	SP
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.				
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$10.073.277,14 (dez milhões, setenta e três mil e duzentos e setenta e sete reais e catorze centavos)				
<b>6. TÍTULO:</b> "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial" celebrado em 01 de agosto de 2014 entre a Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11 e a Depejota de Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94, na qualidade de locadoras originais, e a Pet Center Comércio e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 18.328.118/0001-09, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 10 (dez) anos, com início a partir de 01 de agosto de 2014, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.				
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>				
Matrícula nº 181.009	Cartório: 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo	Endereço: Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 4529, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05339-003		
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>				
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	01 de julho de 2023			
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	01 de agosto de 2024			
8.3 VALOR PRINCIPAL	R\$10.073.277,14 (dez milhões, setenta e três mil e duzentos e setenta e sete reais e catorze centavos)			
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGPM/FGV, acumulado anualmente ou na menor periodicidade legal.			
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.			
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel Corifeu serão realizados até o dia 10 de cada mês.			
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.			
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGPM acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.			

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>			
			<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>			
NÚMERO	04	TIPO DE CCI	<b>FRACIONÁRIA 50%</b>			
SÉRIE	ÚNICA					
<b>1. EMISSORA</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>DEPEJOTA DE PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>						
CNPJ: 01.847.949/0001-94						
ENDEREÇO: Avenida Tamboré, nº 267						
COMPLEMENTO: 23º andar, conjunto 231-A, Setor 18	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06.460-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>						

<b>RAZÃO SOCIAL: VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>						
CNPJ: 22.610.500/0001-88						
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros						
COMPLEMENTO: 4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>						
<b>RAZÃO SOCIAL: PET CENTER COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>						
CNPJ: 18.328.118/0001-09						
ENDEREÇO: Rua Guarantã						
COMPLEMENTO: nº 555, sala 01	CIDADE	São Paulo	UF	SP		
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.						
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$10.073.277,14 (dez milhões, setenta e três mil e duzentos e setenta e sete reais e catorze centavos).						
<b>6. TÍTULO:</b> "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial" celebrado em 01 de agosto de 2014 entre a Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11 e a Depejota de Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94, na qualidade de locadoras originais, e a Pet Center Comércio e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 18.328.118/0001-09, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 10 (dez) anos, com início a partir de 01 de agosto de 2014, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.						
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>						
Matrícula nº 181.009	Cartório: 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo		Endereço: Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 4529, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05339-003			
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>						
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	01 de julho de 2023.					
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	01 de agosto de 2024					
8.3 VALOR PRINCIPAL	R\$10.073.277,14 (dez milhões, setenta e três mil e duzentos e setenta e sete reais e catorze centavos).					
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGPM/FGV, acumulado anualmente ou na menor periodicidade legal.					
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.					
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel Corifeu serão realizados até o dia 10 de cada mês.					
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.					
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGPM acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.					

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>	
		<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>	
NÚMERO	05	TIPO DE CCI	<b>FRACIONÁRIA 50%</b>
SÉRIE	ÚNICA		

<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>NOVA EDIÇÃO COMPÊNDIOS E PALESTRAS LTDA.</b>							
CNPJ: 07.578.642/0001-11							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré							
COMPLEMENTO: nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 9		CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06.460-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO: 4º andar		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>IRAJÁ POINT SUPER LANCHES LTDA.</b>							
CNPJ: 03.816.316/0001-44							
ENDEREÇO: Avenida Monsenhor Félix							
COMPLEMENTO: nº 1.200		CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ		
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Aliações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$1.470.144,00 (um milhão, quatrocentos e setenta mil e cento e quarenta e quatro reais).							
<b>6. TÍTULO:</b> "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial" celebrado em 16 de agosto de 2011 entre a Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11 e a Depejota de Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94, na qualidade de locadoras originais, e a Irajá Point Super Lanches Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.816.316/0001-44, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 15 (quinze) anos, com início a partir de 16 de agosto de 2011, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.							
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
Matrícula nº 149.692		Cartório: 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio de Janeiro		Endereço: Avenida Monsenhor Felix, nº 1.200, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 21235110			
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO		05 de julho de 2023					
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		15 de agosto de 2026					
8.3 VALOR PRINCIPAL		R\$1.470.144,00 (um milhão, quatrocentos e setenta mil e cento e quarenta e quatro reais)					
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Maior variação positiva entre: (i) IGP-DI/FGV; (ii) IPCA ou (iii) IGPM/FGV, acumulado anualmente ou na menor periodicidade legal.					
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS		Não haverá incidência de juros remuneratórios.					
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS		Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel Irajá serão realizados no 5º (quinto) dia de cada mês.					
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO		São Paulo.					
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS		multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela maior variação positiva entre: (i) IGP-DI/FGV; (ii) IPCA ou (iii) IGPM/FGV, acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento,					

calculado pro rata die.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>			
		<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>			
NÚMERO	06	TIPO DE CCI		<b>FRACIONÁRIA 50%</b>	
SÉRIE	ÚNICA				
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>DEPEJOTA DE PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>					
CNPJ: 01.847.949/0001-94					
ENDEREÇO: Avenida Tamboré, nº 267					
COMPLEMENTO: 23º andar, conjunto 231-A, Setor 18		CIDADE	Barueri	UF	SP
		CEP	06.460-000		
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros					
COMPLEMENTO: 4º andar		CIDADE	São Paulo	UF	SP
		CEP	05425-020		
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>IRAJÁ POINT SUPER LANCHES LTDA.</b>					
CNPJ: 03.816.316/0001-44					
ENDEREÇO: Avenida Monsenhor Félix					
COMPLEMENTO: nº 1.200		CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.					
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$1.470.144,00 (um milhão, quatrocentos e setenta mil e cento e quarenta e quatro reais).					
<b>6. TÍTULO:</b> "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial" celebrado em 16 de agosto de 2011 entre a Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11 e a Depejota de Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94, na qualidade de locadoras originais, e a Irajá Point Super Lanches Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.816.316/0001-44, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 15 (quinze) anos, com início a partir de 16 de agosto de 2011, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.					
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>					
Matrícula nº 149.692		Cartório: 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio de Janeiro		Endereço Avenida Monsenhor Felix, nº 1.200, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, 21235110	
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>					
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO		05 de julho de 2023			
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		15 de agosto de 2026			
8.3 VALOR PRINCIPAL		R\$1.470.144,00 (um milhão, quatrocentos e setenta mil e cento e quarenta e quatro reais).			
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Maior variação positiva entre: (i) IGP-DI/FGV; (ii) IPCA ou (iii) IGPM/FGV, acumulado anualmente ou na menor periodicidade legal.			

8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel Irajá serão realizados no 5º (quinto) dia de cada mês.
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela maior variação positiva entre: (i) IGP-DI/FGV; (ii) IPCA ou (iii) IGPM/FGV, acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>			
				<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>			
NÚMERO	07	TIPO DE CCI	<b>FRACIONÁRIA 50%</b>				
SÉRIE	ÚNICA						
<b>1. EMISSORAS</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>NOVA EDIÇÃO COMPÊNDIOS E PALESTRAS LTDA.</b>							
CNPJ: 07.578.642/0001-11							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré							
COMPLEMENTO: nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 9	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06.460-000	
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO: 4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020	
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>TINGUI FACTORY ALIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 01.482.382/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Luiz Andreta							
COMPLEMENTO: nº 79	CIDADE	Colombo	UF	PR			
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$1.940.135,52 (um milhão, novecentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).							
<b>6. TÍTULO:</b> "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial" celebrado em 31 de julho de 2010 entre a Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11 e a Depejota de Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94, na qualidade de locadoras originais, e a Tingui Factory Alimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.482.382/0001-08, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 17 (dezesete) anos, com início a partir de 31 de julho de 2010, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.							
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
Matrícula nº 57.223	Cartório: 1º Cartório de Registro de		Endereço: Rua Luiz Andreta, lote B-1, cidade de				

	Imóveis da Comarca de Colombo	Colombo, estado do Paraná, CEP 83413240.
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>		
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	01 de julho de 2023	
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	30 de junho de 2027	
8.3 VALOR PRINCIPAL	R\$1.940.135,52 (um milhão, novecentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).	
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPC- FIPE, acumulado anualmente.	
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.	
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel Colombo serão realizados até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.	
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.	
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	03 (parcelas de aluguéis vigentes na época da infração, qualquer que tenha sido o prazo decorrido).	

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>			
				<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>			
NÚMERO	08	TIPO DE CCI	<b>FRACIONÁRIA 50%</b>				
SÉRIE	ÚNICA						
<b>1. EMISSORAS</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>DEPEJOTA DE PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 01.847.949/0001-94							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré, nº 267							
COMPLEMENTO: 23º andar, conjunto 231-A, Setor 18	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06.460-000	
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO: 4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020	
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>TINGUI FACTORY ALIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 01.482.382/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Luiz Andreta							
COMPLEMENTO: nº 79	CIDADE	Colombo	UF	PR			
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Alienações Fiduciárias							



de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$1.940.135,52 (um milhão, novecentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).

**6. TÍTULO:** "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial" celebrado em 31 de julho de 2010 entre a Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11 e a Depejota de Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94, na qualidade de locadoras originais, e a Tingui Factory Alimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.482.382/0001-08, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 17 (dezesete) anos, com início a partir de 31 de julho de 2010, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.

**7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 57.223	Cartório: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Colombo	Endereço: Rua Luiz Andreta, lote B-1, cidade de Colombo, estado do Paraná, CEP 83413240
---------------------	--	---

**8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	01 de julho de 2023
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	30 de junho de 2027
8.3 VALOR PRINCIPAL	R\$1.940.135,52 (um milhão, novecentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPC- FIPE, acumulado anualmente.
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel Colombo serão realizados até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	03 parcelas de aluguéis vigentes na época da infração, qualquer que tenha sido o prazo decorrido.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		LOCAL E DATA DE EMISSÃO:					
		<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>					
NÚMERO	09	TIPO DE CCI		<b>INTEGRAL</b>			
SÉRIE	ÚNICA						
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SÉCULO XXI COMERCIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 01.522.367/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré, nº 267							
COMPLEMENTO: 23º andar, conjunto 231-A, Setor 18		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	06.460-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO: 4º andar		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020



<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>				
RAZÃO SOCIAL: <b>VOGLER INGREDIENTS LTDA.</b>				
CNPJ: 62.185.905/0001-30				
ENDEREÇO: Estrada Particular Fukutaro Yida				
COMPLEMENTO: nº 1155	CIDADE	São Bernardo do Campo	UF	SP
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.				
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$34.317.059,70 (trinta e quatro milhões, trezentos e dezessete mil e cinquenta e nove reais e setenta centavos).				
<b>6. TÍTULO:</b> "Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação Comercial e Outras Avenças" celebrado em 19 de outubro de 2011 entre a Século XXI Comercial e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.522.367/0001-38, na qualidade de locadora original, e a Vogler Ingredients Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 62.185.905/0001-30, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 21 (vinte e um anos) anos, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.				
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>				
Matrícula nº 35.431	Cartório: 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo		Endereço: Estrada Particular Fukutaro Yida, cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, CEP 09.852-060	
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>				
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	01 de julho de 2023.			
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	29 de fevereiro de 2032.			
8.3 VALOR PRINCIPAL	R\$34.317.059,70 (trinta e quatro milhões, trezentos e dezessete mil e cinquenta e nove reais e setenta centavos).			
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGPM/FGV, acumulado anualmente ou na menor periodicidade legal.			
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.			
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel Fukutaro serão realizados até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.			
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.			
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	03 parcelas de aluguéis vigentes na época da infração, qualquer que tenha sido o prazo decorrido.			

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>	
		<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>	
NÚMERO	10	TIPO DE CCI	<b>FRACIONÁRIA 70%</b>
SÉRIE	ÚNICA		
<b>1. EMISSORA</b>			
RAZÃO SOCIAL: <b>NOVA EDIÇÃO COMPÊNDIOS E PALESTRAS LTDA.</b>			

CNPJ: 07.578.642/0001-11						
ENDEREÇO: Avenida Tamboré						
COMPLEMENTO: nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 9	CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06.460-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>						
CNPJ: 22.610.500/0001-88						
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros						
COMPLEMENTO: 4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>						
RAZÃO SOCIAL: <b>GUARUJÁ POINT COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.</b>						
CNPJ: 08.949.510/0001-11						
ENDEREÇO: Rua Puglisi						
COMPLEMENTO: nº 255	CIDADE	Guarujá	UF	SP		
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Aliações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.						
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$6.425.034,00 (seis milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil e trinta e quatro reais)						
<b>6. TÍTULO:</b> "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial" celebrado em 12 de maio de 2011 entre a Alsaraiva Comércio, Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 56.286.727/0001-31, na qualidade de locadora original, e a Guarujá Point Comércio de Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.949.510/0001-11, na qualidade de locatária, a ser aditado posteriormente à transferência da propriedade fiduciária do Imóvel Guarujá à Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda. e à Depejota de Participações Ltda., pelo prazo de 21 (vinte e um anos) anos, com início a partir de 12 de maio de 2011, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.						
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>						
Matrícula nº 54.174	Cartório: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá		Endereço: Avenida Puglisi, nº 255, CEP 01325-020, cidade do Guarujá, estado de São Paulo			
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>						
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	05 de julho de 2023.					
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	10 de agosto de 2032.					
8.3 VALOR PRINCIPAL	R\$6.425.034,00 (seis milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil e trinta e quatro reais).					
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Maior variação positiva entre: (i) IGP-DI/FGV; (ii) IPCA ou (iii) IGPM/FGV, acumulado anualmente ou na menor periodicidade legal.					
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.					
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel Guarujá serão realizados no 05º (quinto) dia de cada mês.					
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.					
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela maior variação positiva entre: (i) IGP-DI/FGV; (ii) IPCA ou (iii) IGPM/FGV, acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.					

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>		<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>					
		<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>					
NÚMERO	11	TIPO DE CCI		<b>FRACIONÁRIA 30%</b>			
SÉRIE	ÚNICA						
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>DEPEJOTA DE PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 01.847.949/0001-94							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré, nº 267							
COMPLEMENTO: 23º andar, conjunto 231-A, Setor 18		CIDADE	Barueri	UF	SP	CEP	06.460-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO: 4º andar		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>GUARUJÁ POINT COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.</b>							
CNPJ: 08.949.510/0001-11							
ENDEREÇO: Rua Puglisi							
COMPLEMENTO: nº 255		CIDADE	Guarujá	UF	SP		
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$2.753.586,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta e três mil e quinhentos e oitenta e seis reais)							
<b>6. TÍTULO:</b> "Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial" celebrado em 12 de maio de 2011 entre a Alsaiva Comércio, Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 56.286.727/0001-31, na qualidade de locadora original, e a Guarujá Point Comércio de Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.949.510/0001-11, na qualidade de locatária, a ser aditado posteriormente à transferência da propriedade fiduciária do Imóvel Guarujá à Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda. e à Depejota de Participações Ltda., pelo prazo de 21 (vinte e um anos) anos, com início a partir de 12 de maio de 2011, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.							
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
Matrícula nº 54.174		Cartório: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá		Endereço: Avenida Puglisi, nº 255, CEP 01325-020, cidade do Guarujá, estado de São Paulo			
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO		05 de julho de 2023.					
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL		10 de agosto de 2032.					
8.3 VALOR PRINCIPAL		R\$2.753.586,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta e três mil e quinhentos e oitenta e seis reais)					
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		Maior variação positiva entre: (i) IGP-DI/FGV; (ii) IPCA ou (iii) IGPM/FGV, acumulado anualmente ou na menor periodicidade legal.					
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS		Não haverá incidência de juros remuneratórios.					
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS		Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel					

	Guarujá serão realizados no 05º (quinto) dia de cada mês.
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pela maior variação positiva entre: (i) IGP-DI/FGV; (ii) IPCA ou (iii) IGPM/FGV, acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

19

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>			
				<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>			
NÚMERO	12	TIPO DE CCI		<b>FRACIONÁRIA 70%</b>			
SÉRIE	ÚNICA						
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>NOVA EDIÇÃO COMPÊNDIOS E PALESTRAS LTDA.</b>							
CNPJ: 07.578.642/0001-11							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré							
COMPLEMENTO: nº 267, 23º andar, conjunto 231-A, Setor 9				CIDADE	Barueri	UF	SP
				CEP	06.460-000		
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO: 4º andar				CIDADE	São Paulo	UF	SP
				CEP	05425-020		
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>GRUPO GENNIUS BRASIL PRODUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE ALIMENTOS S.A.</b>							
CNPJ: 27.665.906/0001-81							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré							
COMPLEMENTO: nº 267, 20º andar, conjunto 201-A, Setor 1				CIDADE	Barueri	UF	SP
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 61.125.423,09 (sessenta e um milhões, cento e vinte e cinco mil, quatrocentos e vinte e três reais e nove centavos)							
<b>6. TÍTULO:</b> "Instrumento Particular de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças" celebrado em 14 de junho de 2023 entre a Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11 e a Depejota de Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94, na qualidade de locadoras originais, e o Grupo Gennius Brasil Produção e Comercialização de Alimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.665.906/0001-81, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 15 (quinze) anos, com início a partir da entrada em vigor da condição suspensiva descrita na Cláusula 5 do contrato de locação supramencionado, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.							
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
Matrícula nº 215				Cartório: 1º Oficial de registro de		Endereço: frente para faixa de domínio do DER de	

	Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi	acesso à Rodovia Presidente Castelo Branco, partindo da rotatória do Km 32, do município de Itapevi, estado de São Paulo, CEP 06406-900
<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>		
8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	10 de julho de 2024	
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de junho de 2038	
8.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 61.125.423,09 (sessenta e um milhões, cento e vinte e cinco mil, quatrocentos e vinte e três reais e nove centavos)	
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA, acumulado anualmente ou na menor periodicidade legal.	
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.	
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel Castelo Branco serão realizados no dia 10 de cada mês.	
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.	
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	multa contratual 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, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.	

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>			
				<b>SÃO PAULO, 14 de junho de 2023</b>			
NÚMERO	13			TIPO DE CCI	<b>FRACIONÁRIA 30%</b>		
SÉRIE	ÚNICA						
<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>DEPEJOTA DE PARTICIPAÇÕES LTDA.</b>							
CNPJ: 01.847.949/0001-94							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré, nº 267							
COMPLEMENTO: 23º andar, conjunto 231-A, Setor 18				CIDADE	Barueri	UF	SP
				CEP	06.460-000		
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO: 4º andar				CIDADE	São Paulo	UF	SP
				CEP	05425-020		
<b>3. DEVEDOR ("Locatária")</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>GRUPO GENNIUS BRASIL PRODUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE ALIMENTOS S.A.</b>							
CNPJ: 27.665.906/0001-81							
ENDEREÇO: Avenida Tamboré							
COMPLEMENTO: nº 267, 20º andar, conjunto 201-A, Setor 1				CIDADE	Barueri	UF	SP
<b>4. GARANTIAS:</b> A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contam com as seguintes garantias: (i) as Alienações Fiduciárias							

de Imóveis; (ii) a Fiança; (iii), a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$ 26.196.609,89 (vinte e seis milhões, cento e noventa e seis mil, seiscentos e nove reais e oitenta e nove centavos)

**6. TÍTULO:** "Instrumento Particular de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças" celebrado em 14 de junho de 2023 entre a Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.578.642/0001-11 e a Depejota de Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.847.949/0001-94, na qualidade de locadoras originais, e o Grupo Gennius Brasil Produção e Comercialização de Alimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.665.906/0001-81, na qualidade de locatária, conforme aditado de tempos em tempos, pelo prazo de 15 (quinze) anos, com início a partir da entrada em vigor da condição suspensiva descrita na Cláusula 5 do contrato de locação supramencionado, por meio do qual a Locatária contratou a locação do Imóvel identificado no item 7 abaixo.

**7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 215	Cartório: 1º Oficial de registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Itapevi	Endereço: frente para faixa de domínio do DER de acesso à Rodovia Presidente Castelo Branco, partindo da rotatória do Km 32, do município de Itapevi, estado de São Paulo, CEP 06406-900
------------------	---	--

**8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

8.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	10 de julho de 2024
8.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	21 de junho de 2038
8.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 26.196.609,89 (vinte e seis milhões, cento e noventa e seis mil, seiscentos e nove reais e oitenta e nove centavos)
8.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA, acumulado anualmente ou na menor periodicidade legal.
8.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Não haverá incidência de juros remuneratórios.
8.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Mensal. Os pagamentos referentes aos valores oriundos do Contrato de Locação Imóvel Castelo Branco serão realizados no dia 10 de cada mês.
8.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo.
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS	multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

### ANEXO III - OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIARIO

**INFORMAÇÕES PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 17 ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, REALIZADAS PELA SECURITIZADORA, OU POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA E/OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA SECURITIZADORA QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA NESTA DATA**

<b>Emissão</b>	Série Única da 14ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Canal Companhia de Securitização
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$20.000.000,00
<b>Quantidade</b>	20.000
<b>Espécie</b>	N/A
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão fiduciária e Penhor Rural
<b>Data de Vencimento</b>	03/11/2027
<b>Remuneração</b>	100% da Taxa DI + 9,00% a.a
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

<b>Emissão</b>	Série Única da 32ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Canal Companhia de Securitização
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$80.000.000,00
<b>Quantidade</b>	80.000
<b>Espécie</b>	N/A
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada; Alienação Fiduciária de Boi; Aval
<b>Data de Vencimento</b>	20/01/2029
<b>Remuneração</b>	100% da Taxa DI + 4,30% a.a
<b>Enquadramento</b>	Adimplência financeira

## ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Custodiante"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Classe Subordinada e de Série Única da Classe Sênior da 51ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., Depejota de Participações Ltda. e a Século XXI Comercial e Participações Ltda*" ("Termo de Securitização"), declara à **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora com registro na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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 no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora"), na qualidade de emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da classe subordinada e de série única da classe sênior da 51ª (quinquagésima primeira) emissão, para os fins do artigo 36 e seguintes da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076"), e artigo 18 § 4º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada e dos artigos 33, inciso I e 34 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, que foi enviada, por meio eletrônico, a esta instituição, para custódia, (i) 1 (uma) via assinada digitalmente de cada Escritura de Emissão; e (ii) 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita


São Paulo, 14 de junho de 2023.

### VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:  
Brenda Ribeiro de Oliveira  
Assinado por: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA:44645126822  
CPF: 44645126822  
Data/Hora da Assinatura: 6/15/2023 9:03:14 PM BRT  
  
70B8878BC5946FE81D0F68E41506B7A

Por:

CPF:

DocuSigned by:  
Matheus Gomes Faria  
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769  
CPF: 05813311769  
Data/Hora da Assinatura: 6/15/2023 11:31:55 PM BRT  
  
295347ADC17A46A4AFF31E46553696B

Por:

CPF:




## ANEXO V – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora com registro na categoria “S1” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), 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 no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Emissora”), declara, na qualidade de emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da classe subordinada e de série única da classe sênior da 51ª (quingüésima primeira) emissão (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente), para todos os fins e efeitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização (abaixo definido), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, declara, que **(a)** institui o regime fiduciário sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; e **(b)** verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Classe Subordinada e de Série Única da Classe Sênior da 51ª (quingüésima primeira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela Nova Edição Compêndios e Palestras Ltda., Depejota de Participações Ltda., Século XXI Comercial e Participações Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 14 de junho de 2023.

DocuSigned by:  
Nathalia Machado Loureiro  
Assinado por: NATHALIA MACHADO LOUREIRO:10499346793  
CPF: 10499346793  
Data/Hora de Assinatura: 6/15/2023 8:50:26 PM BRT  
  
FBBCE5C5C41B468790715420F54769D0

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

## ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca  
Cidade / Estado: Rio de Janeiro/ Rio de Janeiro  
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro  
Número do Documento de Identidade: 185.511 OAB/RJ  
CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 51ª  
Classes dos CRI e Número de Séries: A Emissão será dividida em série única de classe sênior e classe subordinada, não havendo divisão desta última em subclasses  
Emissor: Canal Companhia de Securitização  
Quantidade: 75.000 (setenta e cinco mil)  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 14 de junho de 2023.

### PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

DocuSigned by:  
Marcelle Motta Santoro  
Assinado por: MARCELLE MOTTA SANTORO:10980904706  
CPF: 10980904706  
Data/Hora da Assinatura: 6/15/2023 8:51:02 PM BRT  


Nome:

CPF:

## ANEXO VII

### DESPESAS FLAT E RECORRENTES E INICIAIS DA OPERAÇÃO

MENSAL						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000300%	225,00	0,00%	225,00
B3   CETIP	Custódia de CDCA/CCB/CCI	Mensal	0,002000%	1.500,00	0,00%	1.500,00
B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		124,35	0,00%	124,35
Pentagono	Agente Fiduciário	Anual		14.000,00	11,15%	15.756,89
Vortex	Escriturador + Liquidante	Anual		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortex	Instituição Custodiante	Anual		8.000,00	16,33%	9.561,37
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		3.000,00	14,25%	3.498,54
Contabilidade	Contador	Anual		1.320,00	0,00%	1.320,00
UHY Bendorantes	Auditoria	Anual		4.000,00	13,65%	4.632,31
<b>MÉDIA MENSAL</b>				<b>44.169,35</b>		<b>50.960,53</b>
ESTRUTURAÇÃO - CRI HABIBS						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	A vista	0,024652%	18.489,00	0,00%	18.489,00
ANBIMA	Registo da Base de Dados	A vista	0,004397%	3.297,75	0,00%	3.297,75
B3   CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fe	A vista	0,029000%	21.750,00	0,00%	21.750,00
B3   CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		93,00	0,00%	93,00
Pentagono	Agente Fiduciário	A vista		14.000,00	11,15%	15.756,89
Vortex	Escriturador + Liquidante	A vista		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortex	Registro	A vista		10.000,00	16,33%	11.951,72
Canal Securitizadora	Taxa de emissão	A vista		30.000,00	16,33%	35.855,15
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		3.000,00	14,25%	3.498,54
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	22.500,00	0,00%	22.500,00
<b>TOTAL</b>				<b>135.129,75</b>		<b>147.534,10</b>

## ANEXO VIII

### CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

#### CRI SÊNIOR

<b>Data de Pagamento</b>	<b>Taxa de Amortização (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
20/07/2023	0,2971%	Sim	Não
21/08/2023	0,2279%	Sim	Não
20/09/2023	0,2664%	Sim	Não
20/10/2023	0,2691%	Sim	Não
20/11/2023	0,3441%	Sim	Não
20/12/2023	0,2393%	Sim	Não
22/01/2024	0,2779%	Sim	Não
20/02/2024	0,3530%	Sim	Não
20/03/2024	0,2844%	Sim	Não
22/04/2024	0,2513%	Sim	Não
20/05/2024	0,3622%	Sim	Não
20/06/2024	0,2577%	Sim	Não
22/07/2024	0,2604%	Sim	Não
20/08/2024	0,2993%	Sim	Não
20/09/2024	0,2302%	Sim	Não
21/10/2024	0,3049%	Sim	Não
20/11/2024	0,3081%	Sim	Não
20/12/2024	0,2753%	Sim	Não
20/01/2025	0,3866%	Sim	Não
20/02/2025	0,2463%	Sim	Não
20/03/2025	0,4294%	Sim	Não

22/04/2025	0,3258%	Sim	Não
20/05/2025	0,4015%	Sim	Não
20/06/2025	0,2976%	Sim	Não
21/07/2025	0,3370%	Sim	Não
20/08/2025	0,3046%	Sim	Não
22/09/2025	0,2718%	Sim	Não
20/10/2025	0,3831%	Sim	Não
20/11/2025	0,2790%	Sim	Não
22/12/2025	0,3182%	Sim	Não
20/01/2026	0,4301%	Sim	Não
20/02/2026	0,3627%	Sim	Não
20/03/2026	0,4029%	Sim	Não
20/04/2026	0,4074%	Sim	Não
20/05/2026	0,4120%	Sim	Não
22/06/2026	0,3445%	Sim	Não
20/07/2026	0,4206%	Sim	Não
20/08/2026	0,3171%	Sim	Não
21/09/2026	0,3930%	Sim	Não
20/10/2026	0,4336%	Sim	Não
20/11/2026	0,3664%	Sim	Não
21/12/2026	0,4068%	Sim	Não
20/01/2027	0,4476%	Sim	Não
22/02/2027	0,4168%	Sim	Não
22/03/2027	0,4578%	Sim	Não
20/04/2027	0,4632%	Sim	Não
20/05/2027	0,4326%	Sim	Não
21/06/2027	0,4378%	Sim	Não
20/07/2027	0,4430%	Sim	Não
20/08/2027	0,3761%	Sim	Não
20/09/2027	0,4890%	Sim	Não
20/10/2027	0,4588%	Sim	Não

22/11/2027	0,4644%	Sim	Não
20/12/2027	0,5062%	Sim	Não
20/01/2028	0,4041%	Sim	Não
21/02/2028	0,4452%	Sim	Não
20/03/2028	0,5951%	Sim	Não
20/04/2028	0,4582%	Sim	Não
22/05/2028	0,5362%	Sim	Não
20/06/2028	0,5429%	Sim	Não
20/07/2028	0,4776%	Sim	Não
21/08/2028	0,4837%	Sim	Não
20/09/2028	0,5260%	Sim	Não
20/10/2028	0,5328%	Sim	Não
20/11/2028	0,6119%	Sim	Não
20/12/2028	0,5115%	Sim	Não
22/01/2029	0,5544%	Sim	Não
20/02/2029	0,6338%	Sim	Não
20/03/2029	0,6062%	Sim	Não
20/04/2029	0,5420%	Sim	Não
21/05/2029	0,6215%	Sim	Não
20/06/2029	0,5938%	Sim	Não
20/07/2029	0,5657%	Sim	Não
20/08/2029	0,6096%	Sim	Não
20/09/2029	0,5818%	Sim	Não
22/10/2029	0,6260%	Sim	Não
20/11/2029	0,7069%	Sim	Não
20/12/2029	0,6085%	Sim	Não
21/01/2030	0,6892%	Sim	Não
20/02/2030	0,6268%	Sim	Não
20/03/2030	0,7801%	Sim	Não
22/04/2030	0,6470%	Sim	Não
20/05/2030	0,7646%	Sim	Não

21/06/2030	0,6314%	Sim	Não
22/07/2030	0,7129%	Sim	Não
20/08/2030	0,7234%	Sim	Não
20/09/2030	0,6620%	Sim	Não
21/10/2030	0,7441%	Sim	Não
20/11/2030	0,7554%	Sim	Não
20/12/2030	0,7307%	Sim	Não
20/01/2031	0,8502%	Sim	Não
20/02/2031	0,7190%	Sim	Não
20/03/2031	0,9107%	Sim	Não
22/04/2031	0,8167%	Sim	Não
20/05/2031	0,9019%	Sim	Não
20/06/2031	0,8080%	Sim	Não
21/07/2031	0,8571%	Sim	Não
20/08/2031	0,8350%	Sim	Não
22/09/2031	0,8125%	Sim	Não
20/10/2031	0,9343%	Sim	Não
20/11/2031	0,8416%	Sim	Não
22/12/2031	0,8918%	Sim	Não
20/01/2032	1,0153%	Sim	Não
20/02/2032	0,9605%	Sim	Não
22/03/2032	0,9772%	Sim	Não
20/04/2032	1,0304%	Sim	Não
20/05/2032	1,0125%	Sim	Não
21/06/2032	1,0306%	Sim	Não
20/07/2032	1,0492%	Sim	Não
20/08/2032	0,9961%	Sim	Não
20/09/2032	1,1227%	Sim	Não
20/10/2032	1,1075%	Sim	Não
22/11/2032	1,1284%	Sim	Não
20/12/2032	1,1860%	Sim	Não

20/01/2033	1,1005%	Sim	Não
21/02/2033	1,1581%	Sim	Não
21/03/2033	1,3253%	Sim	Não
20/04/2033	1,2436%	Sim	Não
20/05/2033	1,2687%	Sim	Não
20/06/2033	1,3308%	Sim	Não
20/07/2033	1,2863%	Sim	Não
22/08/2033	1,2772%	Sim	Não
20/09/2033	1,4128%	Sim	Não
20/10/2033	1,4073%	Sim	Não
21/11/2033	1,4742%	Sim	Não
20/12/2033	1,4709%	Sim	Não
20/01/2034	1,4320%	Sim	Não
22/02/2034	1,5370%	Sim	Não
20/03/2034	1,6810%	Sim	Não
20/04/2034	1,5765%	Sim	Não
22/05/2034	1,6866%	Sim	Não
20/06/2034	1,7279%	Sim	Não
20/07/2034	1,6987%	Sim	Não
21/08/2034	1,7417%	Sim	Não
20/09/2034	1,8228%	Sim	Não
20/10/2034	1,8706%	Sim	Não
20/11/2034	1,9929%	Sim	Não
20/12/2034	1,9390%	Sim	Não
22/01/2035	2,0291%	Sim	Não
20/02/2035	2,1589%	Sim	Não
20/03/2035	2,1856%	Sim	Não
20/04/2035	2,1783%	Sim	Não
21/05/2035	2,3166%	Sim	Não
20/06/2035	2,3525%	Sim	Não
20/07/2035	2,3913%	Sim	Não



20/08/2035	2,5053%	Sim	Não
20/09/2035	2,5530%	Sim	Não
22/10/2035	2,6767%	Sim	Não
20/11/2035	2,8433%	Sim	Não
20/12/2035	2,8382%	Sim	Não
21/01/2036	3,0165%	Sim	Não
20/02/2036	3,0605%	Sim	Não
20/03/2036	3,2903%	Sim	Não
22/04/2036	3,3534%	Sim	Não
20/05/2036	3,5681%	Sim	Não
20/06/2036	3,6171%	Sim	Não
21/07/2036	3,8187%	Sim	Não
20/08/2036	3,9642%	Sim	Não
22/09/2036	4,1243%	Sim	Não
20/10/2036	4,4457%	Sim	Não
20/11/2036	4,5776%	Sim	Não
22/12/2036	4,8731%	Sim	Não
20/01/2037	5,2715%	Sim	Não
20/02/2037	5,5307%	Sim	Não
20/03/2037	5,9348%	Sim	Não
20/04/2037	6,3547%	Sim	Não
20/05/2037	6,8347%	Sim	Não
22/06/2037	7,3166%	Sim	Não
20/07/2037	8,0289%	Sim	Não
20/08/2037	8,6843%	Sim	Não
21/09/2037	9,6611%	Sim	Não
20/10/2037	10,8112%	Sim	Não
20/11/2037	12,1367%	Sim	Não
21/12/2037	13,9585%	Sim	Não
20/01/2038	16,3817%	Sim	Não
22/02/2038	19,6236%	Sim	Não

22/03/2038	24,7971%	Sim	Não
20/04/2038	33,0788%	Sim	Não
20/05/2038	49,8389%	Sim	Não
21/06/2038	100,0000%	Sim	Não

#### CRI SUBORDINADO

<b>Data de Pagamento</b>	<b>Taxa de Amortização (Tai)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
20/07/2023	0,2971%	Sim	Não
21/08/2023	0,2279%	Sim	Não
20/09/2023	0,2664%	Sim	Não
20/10/2023	0,2691%	Sim	Não
20/11/2023	0,3441%	Sim	Não
20/12/2023	0,2393%	Sim	Não
22/01/2024	0,2779%	Sim	Não
20/02/2024	0,3530%	Sim	Não
20/03/2024	0,2844%	Sim	Não
22/04/2024	0,2513%	Sim	Não
20/05/2024	0,3622%	Sim	Não
20/06/2024	0,2577%	Sim	Não
22/07/2024	0,2604%	Sim	Não
20/08/2024	0,2993%	Sim	Não
20/09/2024	0,2302%	Sim	Não
21/10/2024	0,3049%	Sim	Não
20/11/2024	0,3081%	Sim	Não
20/12/2024	0,2753%	Sim	Não
20/01/2025	0,3866%	Sim	Não
20/02/2025	0,2463%	Sim	Não

20/03/2025	0,4294%	Sim	Não
22/04/2025	0,3258%	Sim	Não
20/05/2025	0,4015%	Sim	Não
20/06/2025	0,2976%	Sim	Não
21/07/2025	0,3370%	Sim	Não
20/08/2025	0,3046%	Sim	Não
22/09/2025	0,2718%	Sim	Não
20/10/2025	0,3831%	Sim	Não
20/11/2025	0,2790%	Sim	Não
22/12/2025	0,3182%	Sim	Não
20/01/2026	0,4301%	Sim	Não
20/02/2026	0,3627%	Sim	Não
20/03/2026	0,4029%	Sim	Não
20/04/2026	0,4074%	Sim	Não
20/05/2026	0,4120%	Sim	Não
22/06/2026	0,3445%	Sim	Não
20/07/2026	0,4206%	Sim	Não
20/08/2026	0,3171%	Sim	Não
21/09/2026	0,3930%	Sim	Não
20/10/2026	0,4336%	Sim	Não
20/11/2026	0,3664%	Sim	Não
21/12/2026	0,4068%	Sim	Não
20/01/2027	0,4476%	Sim	Não
22/02/2027	0,4168%	Sim	Não
22/03/2027	0,4578%	Sim	Não
20/04/2027	0,4632%	Sim	Não
20/05/2027	0,4326%	Sim	Não
21/06/2027	0,4378%	Sim	Não
20/07/2027	0,4430%	Sim	Não
20/08/2027	0,3761%	Sim	Não
20/09/2027	0,4890%	Sim	Não

20/10/2027	0,4588%	Sim	Não
22/11/2027	0,4644%	Sim	Não
20/12/2027	0,5062%	Sim	Não
20/01/2028	0,4041%	Sim	Não
21/02/2028	0,4452%	Sim	Não
20/03/2028	0,5951%	Sim	Não
20/04/2028	0,4582%	Sim	Não
22/05/2028	0,5362%	Sim	Não
20/06/2028	0,5429%	Sim	Não
20/07/2028	0,4776%	Sim	Não
21/08/2028	0,4837%	Sim	Não
20/09/2028	0,5260%	Sim	Não
20/10/2028	0,5328%	Sim	Não
20/11/2028	0,6119%	Sim	Não
20/12/2028	0,5115%	Sim	Não
22/01/2029	0,5544%	Sim	Não
20/02/2029	0,6338%	Sim	Não
20/03/2029	0,6062%	Sim	Não
20/04/2029	0,5420%	Sim	Não
21/05/2029	0,6215%	Sim	Não
20/06/2029	0,5938%	Sim	Não
20/07/2029	0,5657%	Sim	Não
20/08/2029	0,6096%	Sim	Não
20/09/2029	0,5818%	Sim	Não
22/10/2029	0,6260%	Sim	Não
20/11/2029	0,7069%	Sim	Não
20/12/2029	0,6085%	Sim	Não
21/01/2030	0,6892%	Sim	Não
20/02/2030	0,6268%	Sim	Não
20/03/2030	0,7801%	Sim	Não
22/04/2030	0,6470%	Sim	Não

20/05/2030	0,7646%	Sim	Não
21/06/2030	0,6314%	Sim	Não
22/07/2030	0,7129%	Sim	Não
20/08/2030	0,7234%	Sim	Não
20/09/2030	0,6620%	Sim	Não
21/10/2030	0,7441%	Sim	Não
20/11/2030	0,7554%	Sim	Não
20/12/2030	0,7307%	Sim	Não
20/01/2031	0,8502%	Sim	Não
20/02/2031	0,7190%	Sim	Não
20/03/2031	0,9107%	Sim	Não
22/04/2031	0,8167%	Sim	Não
20/05/2031	0,9019%	Sim	Não
20/06/2031	0,8080%	Sim	Não
21/07/2031	0,8571%	Sim	Não
20/08/2031	0,8350%	Sim	Não
22/09/2031	0,8125%	Sim	Não
20/10/2031	0,9343%	Sim	Não
20/11/2031	0,8416%	Sim	Não
22/12/2031	0,8918%	Sim	Não
20/01/2032	1,0153%	Sim	Não
20/02/2032	0,9605%	Sim	Não
22/03/2032	0,9772%	Sim	Não
20/04/2032	1,0304%	Sim	Não
20/05/2032	1,0125%	Sim	Não
21/06/2032	1,0306%	Sim	Não
20/07/2032	1,0492%	Sim	Não
20/08/2032	0,9961%	Sim	Não
20/09/2032	1,1227%	Sim	Não
20/10/2032	1,1075%	Sim	Não
22/11/2032	1,1284%	Sim	Não

20/12/2032	1,1860%	Sim	Não
20/01/2033	1,1005%	Sim	Não
21/02/2033	1,1581%	Sim	Não
21/03/2033	1,3253%	Sim	Não
20/04/2033	1,2436%	Sim	Não
20/05/2033	1,2687%	Sim	Não
20/06/2033	1,3308%	Sim	Não
20/07/2033	1,2863%	Sim	Não
22/08/2033	1,2772%	Sim	Não
20/09/2033	1,4128%	Sim	Não
20/10/2033	1,4073%	Sim	Não
21/11/2033	1,4742%	Sim	Não
20/12/2033	1,4709%	Sim	Não
20/01/2034	1,4320%	Sim	Não
22/02/2034	1,5370%	Sim	Não
20/03/2034	1,6810%	Sim	Não
20/04/2034	1,5765%	Sim	Não
22/05/2034	1,6866%	Sim	Não
20/06/2034	1,7279%	Sim	Não
20/07/2034	1,6987%	Sim	Não
21/08/2034	1,7417%	Sim	Não
20/09/2034	1,8228%	Sim	Não
20/10/2034	1,8706%	Sim	Não
20/11/2034	1,9929%	Sim	Não
20/12/2034	1,9390%	Sim	Não
22/01/2035	2,0291%	Sim	Não
20/02/2035	2,1589%	Sim	Não
20/03/2035	2,1856%	Sim	Não
20/04/2035	2,1783%	Sim	Não
21/05/2035	2,3166%	Sim	Não
20/06/2035	2,3525%	Sim	Não

20/07/2035	2,3913%	Sim	Não
20/08/2035	2,5053%	Sim	Não
20/09/2035	2,5530%	Sim	Não
22/10/2035	2,6767%	Sim	Não
20/11/2035	2,8433%	Sim	Não
20/12/2035	2,8382%	Sim	Não
21/01/2036	3,0165%	Sim	Não
20/02/2036	3,0605%	Sim	Não
20/03/2036	3,2903%	Sim	Não
22/04/2036	3,3534%	Sim	Não
20/05/2036	3,5681%	Sim	Não
20/06/2036	3,6171%	Sim	Não
21/07/2036	3,8187%	Sim	Não
20/08/2036	3,9642%	Sim	Não
22/09/2036	4,1243%	Sim	Não
20/10/2036	4,4457%	Sim	Não
20/11/2036	4,5776%	Sim	Não
22/12/2036	4,8731%	Sim	Não
20/01/2037	5,2715%	Sim	Não
20/02/2037	5,5307%	Sim	Não
20/03/2037	5,9348%	Sim	Não
20/04/2037	6,3547%	Sim	Não
20/05/2037	6,8347%	Sim	Não
22/06/2037	7,3166%	Sim	Não
20/07/2037	8,0289%	Sim	Não
20/08/2037	8,6843%	Sim	Não
21/09/2037	9,6611%	Sim	Não
20/10/2037	10,8112%	Sim	Não
20/11/2037	12,1367%	Sim	Não
21/12/2037	13,9585%	Sim	Não
20/01/2038	16,3817%	Sim	Não

22/02/2038	19,6236%	Sim	Não
22/03/2038	24,7971%	Sim	Não
20/04/2038	33,0788%	Sim	Não
20/05/2038	49,8389%	Sim	Não
21/06/2038	100,0000%	Sim	Não