



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª EMISSÃO DA



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

celebrado com

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ nº 01.788.147/0001-50

como Agente Fiduciário

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA.

CNPJ nº 00.163.986/0001-10

Datado de
14 de junho de 2023.



ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	17
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	20
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI	24
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI.....	24
CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS, E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA.	27
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	34
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS	38
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO	42
CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	50
CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES.....	51
CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO.....	55
CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	60
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE	63
CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	63
CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES.....	64
CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS	64
CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS	71
CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	72
CLÁUSULA VINTE – FORO.....	72
ANEXO I.....	74
ANEXO II.....	77
ANEXO III	79
ANEXO IV	83
ANEXO V	85
ANEXO VI	86
ANEXO VII.....	88
ANEXO VIII.....	90
ANEXO IX	92
ANEXO X.....	96
ANEXO XI	99



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA.

Pelo presente instrumento particular (conforme definido abaixo):

I. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 17/2021:

II. H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 52ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série única da 52ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, de acordo com a Lei nº 14.430/2022 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM nº 60, conforme alterada (conforme abaixo definido), a Resolução CVM nº 160 (conforme abaixo definido), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

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 do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.



"Agente Fiduciário":	Significa a H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóvel":	Alienação fiduciária de imóveis em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas a ser constituída sobre o Imóvel Garantia, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definido);
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Alienação fiduciária em garantia a serem constituídas sobre as Quotas da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (abaixo definido);
"ANBIMA":	Significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
Anexo(s)	Quando em conjunto os seguintes Anexos: <ul style="list-style-type: none"> • "Anexo I" ou apenas "Anexo – Características dos Créditos Imobiliários"; • "Anexo II" ou apenas "Anexo – Despesas"; • "Anexo III" ou apenas "Anexo – Cronograma de Pagamentos"; • "Anexo IV" ou apenas "Anexo – Declaração da Emissora"; • "Anexo V" ou apenas "Anexo – Declaração da Instituição Custodiante"; • "Anexo VI" ou apenas "Anexo – Declaração do Coordenador Líder"; • "Anexo VII" ou apenas "Anexo – Declaração de Inexistência de Conflito"; • "Anexo VIII" ou apenas "Anexo – Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário Atua"; • "Anexo X" ou apenas "Anexo – Destinação de Recursos"; • "Anexo X" ou apenas "Anexo Cronograma Indicativo de Aplicação de Recursos; e • "Anexo XI" ou apenas "Anexo – Modelo de Relatório Semestral".
"Anúncio de Encerramento":	Significa o comunicado pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 76 da Resolução CVM nº 160;
"Anúncio de Início":	Significa a comunicação a ser enviada pela Emissora à CVM, em



	atendimento ao disposto no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;
" <u>Assembleia Especial de Investidores</u> ":	Assembleia Especial de Investidores titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Onze deste Termo de Securitização;
"Avalistas"	<p>Quando em conjunto:</p> <p>(i) LA BEATRICE IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Guilherme Fantacini, nº 288, Jardim Primavera, CEP 14302-010, inscrita no CNPJ sob o nº 35.381.152/0001-66;</p> <p>(ii) GUILHERME FERRAZ DE MENEZES BORGES, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 28.174.829-9 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 221.713.658-54, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Leticia de Nadai Biagi Borges, CPF: 319.733.608-96, RG: 34.859.176-7, empresária, brasileira, , esta última comparecendo neste instrumento para os fins do artigo 1674, III, do Código Civil, ambos residentes cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua XV de Novembro, nº 569, Centro, CEP 14300-003;</p> <p>(iii) GABRIEL FERRAZ DE MENEZES BORGES, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 47.731.376-0 SSP/SP, e inscrito no CPF/ME sob o nº 221.713.748-45, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Gabrielle Milan Rinkus Dias, CPF: 396.765.558-00, RG: 47.881.834-8, dentista, brasileira, esta última comparecendo neste instrumento para os fins do artigo 1674, III, do Código Civil, ambos residentes cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua XV de Novembro, nº 569, Centro, CEP 14300-003;</p> <p>(iv) DONIZETI ANTONIO BORGES, brasileiro, divorciado, não convivente em união estável, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6.945.477-2 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 747.733.218-49, residente na cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cassio Alberto Lima, nº 366, Jardim Primavera, CEP 14302-002 ("<u>Donizete</u>");</p> <p>(v) ELIANA FERRAZ DE MENEZES, brasileira, divorciada, não</p>



	<p>convivente em união estável, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 11.863.113-5 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 005.799.448-08, residente cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Guilherme Fantacini, nº 288, Jardim Primavera, CEP 14302-010.</p> <p>Para fins de clareza, Leticia de Nadai Biagi Borges e Gabrielle Milan Rinkus Dias compareçam nas Notas Comerciais exclusivamente para fins de outorga uxória nos termos do artigo 1674, III, do Código Civil</p>
" <u>Banco Liquidante</u> ":	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pela liquidação financeira dos CRI;
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
" <u>CCI</u> ":	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
" <u>CDI</u> " ou " <u>Taxa DI</u> "	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, <i>over</i> extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") – Segmento Balcão B3, no informativo Diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br/pt_br);
" <u>CETIP21</u> ":	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;



" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	São as condições precedentes expressamente indicadas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais para que a Emissora realize o pagamento do Preço de Integralização.
" <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ":	A conta corrente nº 4436606, agência nº 3100, do Banco Itaú Unibanco S/A, de titularidade da Securitizadora e vinculada à Operação.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre a La Beatrice, na qualidade de fiduciante, e a Emissora na qualidade de Fiduciária, tendo por objeto o Imóvel Garantia.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> "	O <i>Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
" <u>Contrato de Conta Vinculada</u> "	O contrato de conta vinculada a ser celebrado entre a Emitente e Banco Arbi S/A (nº 213) (" Instituição Arrecadadora "), com participação da Securitizadora e de forma satisfatória à esta última, por meio do qual foi contratada a abertura da Conta Vinculada.
"Conta Vinculada"	Trata-se de uma conta <i>escrow account</i> , a ser aberta junto à <u>Instituição Arrecadadora</u> , de titularidade da Emitente e de movimentação restrita e vinculada à Operação, na qual deverão ser depositados os Direitos Creditórios.
" <u>Contrato Alelo</u> ":	Quando mencionado o contrato a seguir, que origina ou originará os Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Diretos Creditórios: <i>Contrato de Credenciamento para Aceitação de Cartões Alelo Alimentação e Refeição</i> , datado de 23 de fevereiro de 2016, aditado em 16 de março de 2023, firmado entre a Companhia Brasileira de



	<p>Soluções e Serviços, com sede no Município de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Xingu, 512, 3º e 4º andar andares, Alphaville, CEP 06455-030, inscrita sob o CNPJ/ME 04.740.876/0001-25 ("Alelo"), e a SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA, já qualificada no preâmbulo desta Nota Comercial, relativamente a matriz e todas as suas filiais, conforme abaixo:</p> <p>Razão Social: SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA CNPJ:00.163.986/0001-10;</p> <p>Razão Social: SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA CNPJ:00.163.986/0003-82</p> <p>Razão Social: SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA CNPJ:00.163.986/0005-44; e</p> <p>Razão Social: SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA CNPJ:00.163.986/0006-25.</p>
<u>"Contrato de Locação"</u>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial</i> , devidamente qualificado e especificado no Anexo Destinação de Recursos.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	Significa o " <i>Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para distribuição sob regime de melhores esforços e colocação, da Série Única da 52ª Emissão da Canal Companhia de Securitização</i> ", celebrado entre a Securitizadora e a Devedora;
<u>"Coordenador Líder"</u>	A Emissora, conforme autorizada pelo Resolução CVM nº 60;
<u>"CPF/MF"</u> :	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
<u>"Créditos Imobiliários"</u> :	Os direitos de crédito decorrentes da Notas Comerciais, cujo valor total de principal é de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), acrescido dos Juros Remuneratórios, conforme previstos na Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Notas Comerciais, incluindo mas não se limitando a totalidade dos respectivos acessórios, prêmio conforme aplicável, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Notas Comerciais;



" <u>CRI</u> ":	Os 12.000 (doze mil) certificados de recebíveis imobiliários da série única da 52ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 6º da Lei nº 9.514/97, do artigo 22 da Lei nº 14.430/2022;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pelo próprio Devedora, pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por ela controlada;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, 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;
" <u>Data de Pagamento</u> ":	Cada data de vencimento conforme Anexo Cronograma de Pagamentos, deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Emissão</u> ":	14 de junho de 2023;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	A data de vencimento dos CRI, qual seja, 06 de julho de 2033;
" <u>Despesas Flat</u> " ou " <u>Despesas Iniciais</u> "	Significa as despesas à vista (<i>flat</i>) da Oferta, conforme devidamente identificadas no Anexo IV do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;



<p><u>"Despesas Recorrentes"</u></p>	<p>As despesas recorrentes necessárias para manutenção da operação, identificadas no Anexo IV do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;</p>
<p><u>"Despesas Imobiliárias"</u></p>	<p>As despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes ao pagamento do aluguel dos Imóveis Locados, conforme Anexo Destinação de Recursos deste Termo de Securitização, sendo certo, no entanto, que estão excluídas desta definição as despesas com marketing, assessores legais, tributos, dentre outras, nos termos das normas da CVM.</p>
<p><u>"Devedora":</u></p>	<p>SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, nº 201, Riachuelo, CEP 14215-394, inscrita no CNPJ sob o nº 00.163.986/0001-10;</p>
<p><u>"Dia(s) Útil(eis)":</u></p>	<p>Com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriados municipais e estaduais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (ii) não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</p>
<p><u>"Direitos Creditórios"</u></p>	<p>significam os créditos presentes e futuros originários de transações de pagamento realizadas por diversos meios pelos usuários finais, a exemplo de cartões magnéticos, meios eletrônicos tais como celular, internet, e/ou qualquer outro meio ainda que não exija a presença física do usuário final, admitidos pela legislação, em qualquer: (I) dos estabelecimentos comerciais da Emitente, sejam estabelecimentos presentes ou mesmo futuros, ou seja, sua matriz e quaisquer filiais da Emitente presentes ou futuras, ou (II) em qualquer estabelecimento comercial do ramo do varejo que venha a ser constituído qualquer dos Avalistas e/ou pela Devedora a partir da data de Emissão das Notas Comerciais, e que estes possuam o controle societário nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades Anônimas; com a utilização de quaisquer cartões da bandeira Alelo, a exemplo de cartão Alelo refeição, cartão Alelo alimentação, cartão Alelo natal alimentação, e/ou qualquer outra bandeira que venha a ser aceita junto tais estabelecimentos em substituição à bandeira Alelo, para fins de aquisição de bens, produtos e/ou mercadorias do estabelecimento,</p>



	após o desconto das taxas que constituem a remuneração dos arranjos de pagamento dos emissores dos cartões e das respectivas credenciadoras, bem como de outras eventuais retenções previstas na regra do arranjo de pagamento.
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Instrumento de Emissão das Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Conta Vinculada; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição.
" <u>Emissão</u> ":	a presente emissão de CRI da Emissora;
" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ":	A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO acima qualificada;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	Significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Instrumento de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantias Real e Fidejussória, sob a Forma Escritural</i> , celebrado, nesta data, pela Securitizadora;
" <u>Escriturador</u> ":	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , já qualificada.
" <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8 da Notas Comerciais;
" <u>Fundo de Reserva</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9.5 deste Termo de Securitização;
" <u>Garantias</u> ":	Quando mencionadas em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Fundo de Reserva; e (v) qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
" <u>IGP-M</u> ":	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (" <u>FGV</u> ");



<p><u>"Imóvel Garantia" ou "Imóvel Ayrton Senna"</u></p>	<p>Imóvel objeto da matrícula nº 36.922 do Registro de Imóveis de Batatais/SP, titulado pela La Beatrice Imobiliária e Participações, Ltda, ja qualificada acima, por força do R.1 da matrícula.</p>
<p><u>"Imóveis Rua Paraná"</u></p>	<p>Quando em conjunto o imóvel objeto da matrícula n. 4.989 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais, e imóveis objeto das matrículas nºs 2.811, 4.929 e 14.420, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais.</p>
<p><u>"Imóveis Geraldo Marinheiro"</u></p>	<p>Imóvel objeto da matrícula nº 29.650 e Imóvel objeto da matrícula nº28.836, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais.</p>
<p><u>"Imóveis Locados"</u></p>	<p>Quando em conjunto os Imóveis Rua Paraná, os Imóveis Geraldo Marinheiro e o Imóvel Ayrton Senna, que são locados pela Devedora, qual seja a Supermercado Real de Batatais Ltda, por força do Contrato de Locação, e que são objeto da destinação de recursos.</p>
<p><u>"Investimentos Permitidos"</u></p>	<p>Os instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários, fundo de investimentos de liquidez diária classificados como renda fixa, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos.</p>
<p><u>"Instrumento de Emissão das Notas Comerciais" ou "Notas Comerciais"</u></p>	<p>O <i>Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da Supermercado Real de Batatais Ltda</i>", celebrado entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e os Avalistas, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais.</p>
<p><u>"Instituição Custodiante":</u></p>	<p>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Bairro Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.282.093/0001-50;</p>
<p><u>"Investidores Profissionais":</u></p>	<p>Os investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;</p>
<p><u>"IPCA":</u></p>	<p>Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado</p>



	pele Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>JUCESP</u> ":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Juros Remuneratórios</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1., alínea "(g)", deste Termo de Securitização;
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	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 6.404/76</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
" <u>Lei nº 9.514/97</u> ":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, 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 14.430/2022</u> "	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	Significa qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e à ordem econômica, incluindo, sem limitação, o Decreto- Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada e o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado e, desde que aplicável, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e a <i>UK Bribery Act of 2010</i> ;
" <u>Medida Provisória nº 2.158-35/2001</u> "	Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.
" <u>MDA - Módulo de Distribuição de Ativos</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.2. deste Termo.



<p><u>"Obrigações Garantidas":</u></p>	<p>Quando mencionadas em conjunto: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Avalistas nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; (ii) obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização, incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação; (v) qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p>
<p><u>"Oferta":</u></p>	<p>Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 27, inciso I da Resolução CVM nº 160;</p>
<p><u>"Patrimônio Separado":</u></p>	<p>Patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022: (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</p>

	natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do 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; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	Prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição da totalidade dos CRI pelos investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou (iii) o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, o que ocorrer primeiro.
" <u>Preço de Integralização</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
" <u>Preço de Integralização Líquido</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização;
" <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> "	A cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios presentes e futuros, que será constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
" <u>Razão de Garantia</u> "	A razão de garantia a ser verificada pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.1. do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
" <u>Regime Fiduciário</u> ":	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, Fundo de Reserva e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022;
" <u>Resolução CVM nº 17</u> "	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;



<p><u>"Resolução CVM nº 30"</u></p>	<p>Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Inscrição CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;</p>
<p><u>"Resolução CVM nº 44"</u></p>	<p>Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre a divulgação de informações sobre ato ou fato relevante, a negociação de valores mobiliários na pendência de ato ou fato relevante não divulgado e a divulgação de informações sobre a negociação de valores mobiliários, e revoga as Instruções CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, nº 369, de 11 de junho de 2002, e nº 449, de 15 de março de 2007;</p>
<p><u>"Resolução CVM nº 60"</u></p>	<p>Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018;</p>
<p><u>"Resolução CVM nº 80"</u></p>	<p>Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários;</p>
<p><u>"Resolução CVM nº 81"</u></p>	<p>Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;</p>
<p><u>"Resolução CVM nº 160"</u></p>	<p>Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;</p>
<p><u>"Titulares dos CRI":</u></p>	<p>Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;</p>
<p><u>"Valor Inicial do Fundo de Reserva"</u></p>	<p>O valor inicial do Fundo de Reserva será equivalente a R\$ 356.103,00 (trezentos e cinquenta e seis mil cento e três reais).</p>
<p><u>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"</u></p>	<p>O valor que, após a emissão dos CRI, deverá sempre e a qualquer tempo, ser equivalente a, no mínimo, R\$ 200.000,00 (duzentos mil</p>



	reais) ou 02 (duas) parcelas de juros imediatamente vincendas dos CRI na data de cálculo.
"Valor Nominal Unitário":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. A presente Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do Estatuto Social da Emissora e da legislação aplicável, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 09/06/2023.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Devedora, sem qualquer coobrigação, nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, aos CRI da Séria única da 52ª Emissão da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de **R\$ 12.000.000,00** (doze milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O presente Termo de Securitização será custodiado na Instituição Custodiante, através da declaração contida no Anexo – Declaração da Instituição Custodiante deste Termo; e registrado na B3, conforme previsto no artigo 26, parágrafo 1º da Lei nº 14.430/2022.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo Características dos Créditos Imobiliários, deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e pelas Garantias estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras



obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI foi adquirida pela Emissora através da celebração do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e de transferência realizada através da B3, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A CCI representativa do Crédito Imobiliário foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A transferência da CCI do Devedora para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3, conforme previsto no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da Notas



Comerciais, bem como o saldo devedor da Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Integralização e Preço de Integralização Líquido: O preço de integralização a ser pago pela Emissora à Devedora é de **R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)** ("Preço de Integralização"). Considerando a dedução dos valores relacionados às Despesas Iniciais e Fundo de Reserva, conforme previsto pela Cláusula 4.7.6 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, o Preço de Integralização efetivamente recebido pela Devedora será aquele líquido de tais Despesas Iniciais ("Preço de Integralização Líquido").

2.8.1. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes indicadas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a Emissora realizará o pagamento do Preço de Aquisição Líquido à Devedora, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas os termos e as eventuais deduções previstas no citado instrumento.

2.8.2. Em qualquer hipótese, o valor devido pela Devedora será limitado exclusivamente ao montante efetivamente desembolsado pela Emissora, observada os Juros Remuneratórios, as Despesas Iniciais, e demais encargos e despesas da Nota Comercial.

2.9. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora e pelos Avalistas, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, foram constituídas as seguintes garantias:

2.9.1. Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada. Em garantia integral das Obrigações Garantidas, bem como visando a recomposição do Fundo de Reserva, a Devedora e a Emissora celebraram o Contrato de Cessão Fiduciária, por meio do qual a Devedora cedeu fiduciariamente (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros, bem como (ii) os direitos sobre a Conta Vinculada. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora se obrigou a providenciar o registro do citado contrato junto ao Cartório de Títulos e Documentos das partes signatárias no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura, mediante o envio à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do respectivo instrumento registrado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias.

2.9.2. Ainda, constou do Contrato de Cessão Fiduciária a obrigação da Devedora e Avalistas de cederem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios originados da bandeira Alelo e/ou outra bandeira que venha a ser aceita em substituição à bandeira Alelo, decorrente de eventual nova sociedade do ramo do varejo que venha, a partir da presente data, a ser constituído pela Fiduciante e/ou qualquer dos Intervenientes Anuentes e que estes possuam o controle societário nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades Anônimas



2.9.3. Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária do Imóvel Garantia constituída pela Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel celebrado nesta data.

2.9.4. Garantia Fidejussória: Os Avalistas, assumiram como avalistas e principal pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Aval”).

2.9.5. Fundo de Reserva: Nos termos da Cláusula 5.6 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora se obrigou a constituir o Fundo de Reserva no montante do Valor Inicial do Fundo de Reserva, que ficará retido na Conta do Patrimônio Separado e, portanto, vinculado e afetado ao Regime Fiduciário dos CRI, e que deverá sempre observar o Valor Mínimo do Fundo de Reserva. Os valores do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação durante o prazo da Operação. As regras de constituição e recomposição do Fundo de Reserva se encontram melhor descritas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

2.10. A despeito de não serem garantias, o Instrumento de Emissão das Notas Comerciais prevê a a Razão de Garantia, assim como o acompanhamento de determinados *covenants* financeiros específicos da Devedora e Avalista La Beatrice. No que tange especificamente à Razão de Garantia, sem prejuízo dos detalhamentos constantes do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora deverá assegurar que em cada data de verificação, indicada no citado instrumento, o total Direitos Creditórios transitados na Conta Vinculada em um mês de referência seja correspondente a, no mínimo, R\$200.000,00 (duzentos mil reais) (“Razão de Garantia”).

2.10.1. Enquanto a Razão de Garantia, os *covenants* financeiros, bem como obrigações pecuniárias e não pecuniárias da Devedora estiverem sendo cumpridas, o excedente dos Direitos Creditórios após o pagamento de todos os valores constantes da Ordem de Prioridade de Pagamentos serão liberados mensalmente à conta de livre movimentação da Devedora indicada nas Notas Comerciais, comprometendo-se a Securitizadora a, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do efetivo pagamento dos valores devidos constantes da Ordem de Prioridade de Pagamentos, a encaminhar comunicação à instituição arrecadadora autorizando da Conta Vinculada quanto à liberação de valores.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (a) Emissão:** 52^a;
- (b) Série:** única;



- (c) **Quantidade de CRI:** 12.000 (doze mil);
- (d) **Valor Global da Série:** R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** Não há;
- (g) **Juros Remuneratórios:** 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra grupo” (“Taxa DI”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (https://www.b3.com.br/pt_br/) acrescida exponencialmente de *spread* ou sobretaxa equivalente a 5,00% (cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios”);
- (h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com o Cronograma de Pagamentos previstos no Anexo – Cronograma de Pagamentos deste Termo de Securitização;
- (i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com o Anexo Cronograma de Pagamentos deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária da Notas Comerciais previstas na Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação;
- (j) **Prêmio Inicial:** Não há
- (k) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (l) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (m) **Data de Emissão:** 14 de junho de 2023;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;
- (o) **Data de Vencimento Final:** 06 de julho de 2033;
- (p) **Prazo de vencimento:** 3.675 (três mil, seiscentos e setenta e cinco) dias;
- (q) **Garantias:** a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada, Aval e Fundo de Reserva;
- (r) **Coobrigação da Emissora:** Não há;
- (s) **Subordinação:** não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** 07 de agosto de 2023;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** 07 de agosto de 2023;
- (v) **Forma:** escritural.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.



3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de oferta pública com registro automático, nos termos do artigo 27, inciso I da Resolução CVM nº 160 ("Oferta com Registro Automático"), com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.3.1. Dado que a Oferta será submetida ao registro automático e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, esta deve permanecer a mercado por pelo menos 3 (três) Dias Úteis, nos termos do Artigo 57, §3º da Resolução CVM nº 160.

3.4. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM nº 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.4.1. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM nº 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores Profissionais.

3.5. Dispensa de Prospecto. Os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Profissionais, 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 CVM nº 160.

3.5.1. Não obstante, os Investidores Profissionais, ao adquirirem os CRI, reconhecerão, nos termos do Boletim de Subscrição, que:

- (i) Foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta;
- (ii) A CVM não realizou a 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) Efetuaram sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora;
- (v) 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;
- (vi) estão cientes que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Artigo 86, II da Resolução CVM nº 160; e
- (vii) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

3.6. Período de Distribuição dos CRI. Os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados após o registro da Oferta na CVM, nos termos do rito de registro automático de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM nº 160, bem como após a divulgação do Anúncio de Início de Oferta dos CRI pelo Coordenador Líder, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado



organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.7. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.8. Liquidação Financeira. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI, em valor correspondente ao Preço de Integralização, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

3.8.1. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que: **(a)** estão cientes de que a Oferta dos CRI não foi registrada na CVM; **(b)** estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160; e **(c)** são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3.9. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

3.10. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do Artigo 86, II da Resolução CVM nº 160, os CRI poderão ser negociados em mercados regulamentados, podendo a revenda ser destinada somente: **(i)** a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Qualificados"); e **(ii)** ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta ("Período de Restrição").

3.10.1. As restrições à negociação previstas na Cláusula 3.5 acima deixam de ser aplicadas caso a Securitizadora seja registrada como emissora de valores mobiliários e realize oferta subsequente do mesmo valor mobiliário, destinada a público investidor em geral, sujeita ao rito registro ordinário, nos termos do Artigo 86, § 4º da Resolução CVM nº 160.

3.11 Não será admitida a subscrição parcial dos CRI, de forma que caso a totalidade dos CRI não seja subscrita no Prazo de Colocação, todos os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos investidores o preço de integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e ou disponibilizados pela Devedora à Emissora no âmbito das Notas Comerciais. Nesta hipótese, a Emissora deverá adotar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio de celebração de distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do preço de integralização aos investidores se for o caso.



CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Profissional.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, nos termos do Boletim de Subscrição. O preço de integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios *pro-rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização.

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

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará os Juros Remuneratórios, conforme indicado na cláusula 3.1, a partir da Data da Integralização, a serem calculados da seguinte forma:

Juros Remuneratórios

Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidente sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira data de integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até (i) a Data de Pagamento em questão; (ii) a data em que ocorrer o pagamento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais); ou (iii) a data em que ocorrer o pagamento antecipado em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo; o que ocorrer primeiro. Os Juros Remuneratórios serão pagos em 1 (um) único pagamento, conforme cronograma constante do Cronograma de Pagamentos, e calculado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada no período, devida no Período de Capitalização (abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

" VNa " = Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros" = produtório das Taxas DI, em cada Período de Capitalização, composto pelo parâmetro de flutuação acrescido do Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

"Fator DI": produtório dos fatores das Taxas DI, em cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

" k " número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

" n " número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização (abaixo definido), sendo 'n' um número inteiro e positivo;

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

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

Onde:

" k " = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até "n";

" DI_k " = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

"Fator Spread": corresponde a sobretaxa (spread) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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



Onde:

"Spread": correspondente a 5,000 (cinco inteiros); e

"dup": corresponde à quantidade de Dias Úteis contida no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro positivo.

Observações:

- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.
- O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- O fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- o cálculo da Remuneração será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais – CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>).
- "Período de Capitalização": Define-se como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de primeira integralização das Notas Comerciais ou na Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e termina na próxima Data de Pagamento (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem interrupção, até a Data de Vencimento, resgate antecipado e/ou liquidação das Notas Comerciais, conforme o caso.
- No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI pela B3 na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes, será utilizada, em sua substituição, para apuração de " TDI_k ", a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data do cálculo, não sendo devidas compensações, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
- No caso de extinção da Taxa DI, será utilizada a última Taxa DI conhecida ou taxa substituta legalmente definida e utilizada pela B3.



Amortização

O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme as datas e os valores indicados no Anexo - Cronograma de Pagamentos, sendo certo que o cálculo da amortização programada será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times Tai$$

Onde:

“**Ami**” corresponde ao Valor unitário da i-ésima parcela de amortização: valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“**VNa**” conforme definido acima.

“**Tai**” corresponde a i-ésima taxa de amortização, com 6 (seis) casas decimais, de acordo com o Anexo - Cronograma de Pagamentos do presente Termo de Securitização.

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

5.3. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo – Cronograma de Pagamentos deste Termo de Securitização.

5.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS, E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA.

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos da Notas Comerciais e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) totalmente e obrigatoriamente antecipados em caso de vencimento antecipado da Notas Comerciais; (ii) facultativamente antecipados nos termos da cláusula 6.2, abaixo; (iii) parcialmente e compulsoriamente antecipados (“Amortização Extraordinária Compulsória”), caso (a) o Imóvel Garantia passe a representar menos que 170% (cento e setenta por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, ocasião na qual a Devedora deverá, em 60 (sessenta) dias corridos do recebimento de notificação neste sentido, amortizar extraordinariamente o saldo devedor das Notas Comerciais de forma que o valor do Imóvel Garantia passe a representar novamente, no mínimo, 170% (cento e setenta por cento), do valor Saldo Devedor atualizado das Notas Comerciais, ou (b) caso haja o descumprimento de qualquer dos *covenants financeiros*, ocasião na qual a



Devedora deverá em 60 (sessenta) dias corridos contados do recebimento de notificação neste sentido, reenquadrá-los por meio da redução da dívida líquida, conforme qualificada nas Notas Comerciais, encaminhado à Securitizadora dentro deste prazo os documentos comprobatórios; e ou (iv) por qualquer outro motivo previsto Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

6.1.1. Em qualquer hipótese de amortização, esta deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário.

6.2. Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa. A partir de 12 (doze) meses, exclusive, contados da data de emissão das Notas Comerciais, as mesmas poderão ser resgatadas ou amortizadas antecipadamente exclusivamente de acordo com o disposto nesta Cláusula 4.17 e seguintes do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, sendo certo que em qualquer hipótese de amortização, deverá ser obedecer ao limite de amortização indicado na cláusula 6.1.1, acima.

6.2.1 O Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa será realizado de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

- (i) A Devedora solicitará o Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis em relação à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa;
- (ii) A data de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;
- (iii) Caso o Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa seja realizado entre o 12º (décimo segundo) mês, exclusive, e o 48º (quadragésimo oitavo mês) exclusive, contados da data de emissão das Notas Comerciais, será devido o pagamento de um prêmio no montante correspondente a 2% (dois por cento) sobre: (a) o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo, ou (ii) o saldo devedor atualizado, acrescendo-se o pagamento do citado prêmio sobre o valor atualizado a ser amortizado na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa. Caso o Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa seja realizado a partir do 48º (quadragésimo oitavo mês), inclusive, contado da Data de Emissão, desde que observado o aviso prévio de 60 (sessenta) dias, não será devido o pagamento de prêmio.
- (iv) A comunicação de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa deverá informar:



- (a) A Data de Pagamento pretendida para o Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa;
- (b) O valor do Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa, com a aplicação do prêmio; e
- (c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Emitente, à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa.

6.2.2. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI em decorrência da amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais, se necessário, a Securitizadora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, caso aplicável, sendo tal cronograma considerado, a partir da data de disponibilização ao Agente Fiduciário e atualização na B3, a tabela vigente.

6.3. Valor do Saldo Devedor em decorrência da antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1. e 6.2 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário, no caso de resgate antecipado total; acrescidos de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, Encargos Moratórios se aplicáveis, e do prêmio observando-se os termos da cláusula 6.2.1, acima.

6.4. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais e Fundo de Reserva, serão integralmente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas aos Imóveis Locados, qual seja o pagamento de aluguéis futuros dos Imóveis Locados devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação, conforme cronograma indicativo de aplicação de recursos constantes **Tabela 2** do Anexo – Destinação de Recursos do presente Termo de Securitização.

6.4.1. A Devedora declarou no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais que os Imóveis Locados não receberam, até a data de emissão das Notas Comerciais, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais, ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora e/ou empresas do grupo, ou mesmo decorrente de qualquer outro contrato de locação.

6.4.2. A Devedora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula 6.4, os recursos líquidos da destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado



das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

6.4.3. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à destinação de recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

6.4.4. A locadora dos Imóveis Locados, na condição de credora dos aluguéis, poderá ceder no futuro a totalidade ou parte de tal fluxo de aluguéis para lastro clássico de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por ela estruturado, excetuando-se o aluguel decorrente da locação do Imóvel Garantia.

6.4.5. Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, a exemplo do Ofício Interno nº 22/2022/CVM/SSE, e ao Ofício Circular nº 01/2021-CVM-SRE, para fins de esclarecimento quanto à destinação de recursos consistentes no pagamento de futuros aluguéis dos Imóveis Locados, é certo que:

- (i) O Contrato de Locação não está registrado ou averbado na matrícula dos Imóveis Locados, não sendo referido fato impeditivo à utilização de tais aluguéis como despesas imobiliárias elegíveis à securitização, sendo certo que, conforme Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora se comprometeu a providenciar referidos atos caso a averbação e/ou registro passe a ser obrigatória para a regularidade da operação, conforme determinação que seja procedida neste sentido por órgãos de regulação, instruções normativas, ofícios e/ou lei;
- (ii) Os detalhes do Contrato de Locação estão especificados no Anexo – Destinação de Recursos, deste Termo de Securitização, que contém a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Imóveis Locados, restando clara a vinculação entre o Contrato de Locação e Imóveis Locados, e a equiparação entre despesa e lastro;
- (iii) As Notas Comerciais representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes do Contrato de Locação se limitam ao valor e duração do Contrato de Locação em vigor, **não** considerando valores referentes a



potenciais aditamentos e/ou renovações do Contrato de Locação ou, ainda, estimativa de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro, devendo ser observada a cláusula 6.4., abaixo;

- (iv) O Contrato de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual serão apresentados comprovantes de pagamento e demais documentos que comprovem tais despesas;
- (v) Estão sendo estritamente observados os subitens "i" a "vii" do item 29 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM-SER, de 01 de março de 2021;
- (vi) Ante à eventual resilição e/ou rescisão antecipada do Contrato de Locação, por conta da alienação dos Imóveis Locados, só será permitida a substituição do Contratos de Locação por contratos já vigentes na data de emissão do CRI, caracterizando relações previamente constituídas, observando-se, ainda, a cláusula 6.3, abaixo.

6.5. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção no Anexo – Destinação de Recursos, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis atrelados a novos contratos de locação, além daqueles inicialmente previstos, desde o respectivo contrato de locação tenha sido assinado até a Data de Emissão do CRI, desde que aprovado em Assembleia Especial por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI presentes em segunda convocação, sendo certo que deverá ser realizado aditamento a este Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, ao presente Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, conforme aplicável.

6.6. Os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados pela Devedora de acordo com as finalidades previstas na Cláusula 6.4 acima, observadas as porcentagens indicadas no Anexo - Destinação de Recursos. A porcentagem destinada a cada Imóvel Locado, conforme descrita no Anexo - Destinação de Recursos, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo em qualquer hipótese os recursos investidos nos Imóveis Locados), independentemente da anuência prévia dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, o Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e o Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Locado.

6.7. A Devedora enviará ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia a Securitizadora, semestralmente, no último dia dos meses de julho e janeiro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.3, conforme modelo constante do Anexo Modelo de Relatório Semestral, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Locados aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado aqui previsto.



6.8. Para fins deste Termo de Securitização entende-se como “Documentos de Destinação”: termos quitação, recibos, extrato de comprovante de pagamento/transferência, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos sendo acompanhados de uma planilha com os dados dos Imóveis Locados (matrícula e RGI), dados da nota fiscal/recibo (nome do locador/fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago), também poderão ser encaminhado demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente emissão.

6.9. O Agente Fiduciário dos CRI analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário dos CRI para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com o aluguel dos Imóveis Locados, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

6.10. A Devedora se obrigou, conforme Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 6.3, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Principal, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

6.11. Cronograma. Os recursos captados por meio do Instrumento de Emissão das Notas Comercial deverão ser destinados aos Imóveis Locados até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo Cronograma Indicativo de Aplicação de Recursos, e observado o disposto abaixo.

6.12. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um evento de vencimento antecipado de que trata o Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, e tampouco exigirá o aditamento do Anexo Cronograma Indicativo de Aplicação de Recursos. Adicionalmente, a verificação da observância ao citado cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que



a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

6.13. Procedimento de Verificação. A Emitente deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 6.3 na periodicidade prevista na cláusula 6.6, observa a cláusula 6.13, abaixo.

6.14. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emitente deverá entregar ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da destinação de recursos.

6.15. O Agente Fiduciário, conforme responsabilidades descritas neste Termo de Securitização, será responsável por verificar, mediante recebimento do Relatório Semestral e Documentos Comprobatórios, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da Notas Comerciais, conforme aplicável e conforme destinação dos recursos prevista acima.

6.16. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios de Destinação, encaminhados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

6.17. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração por parte da Devedora, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Semestral.

6.18. Apenas e tão somente caso, durante a vigência dos CRI, a CVM se manifeste com relação à alteração das regras atualmente existentes relacionadas à destinação de recursos e (i) permita a alteração do(s) Imóvel(éis) e/ou do Imóveis Locados indicado na Notas Comerciais, ou, ainda, (ii) passe a entender que alguma obrigação relacionada à necessidade de comprovação da destinação de recursos, hoje exigida pela Autarquia ou pelas normas e leis aplicáveis, deixar de ser exigível; referida alteração será permitida,



devendo ser mantida, porém, a alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel Garantia, observado o disposto no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

6.19. A alteração mencionada no item (i) da Cláusula 6.18, acima, deverá ser solicitada pela Devedora que deverá apresentar novos imóveis e/ou empreendimentos de propriedade da Devedora ou suas controladas à Securitizadora e, então, deverá submeter os novos imóveis à avaliação da Securitizadora, observando inclusive a eventual incidência do IOF conforme aplicável, que uma vez aprovado, deverá ser celebrado aditamento aos Documentos da Operação em até 10 (dez) Dias Úteis da referida apresentação exclusivamente para alterar prever a alteração descrita acima, mediante autorização prévia dos titulares do CRI.

6.20. O disposto na Cláusula 6.18. e seguintes se refere única e exclusivamente a mudanças na relação de Imóveis Locados, ou seja, apenas para fins da destinação de recursos e, em nenhuma hipótese, significará qualquer tipo de alteração nas Garantias, as quais permanecerão inalteradas e não poderão sequer ser afetadas pela mudança prevista nesta cláusula.

6.21. Caso não haja consenso para alteração dos Imóveis Locados no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, da apresentação dos imóveis, a Securitizadora chamará a assembleia especial de investidores, para dirimir esta questão.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante à CVM.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM nº 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora à CVM por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Art. 47 da referida resolução.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente



Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte do Devedora e/ou da Devedora, conforme o caso.

7.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) 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, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais 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 Emissora; (iv) nos termos da Lei nº 14.430/2022, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (ix) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e (x) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das



demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; (xi) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento dos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; (xii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos da Emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa a Emissão; e (xiii) informar e enviar para o Agente Fiduciário organograma societário, bem como todos os dados financeiros e atos societários razoavelmente solicitados e necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

7.5. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário à CVM, a Emissora obriga-se desde já (i) a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e (ii) enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do Anexo III art. 11 §2º do Código Anbima de melhores práticas de oferta pública de 03 de junho de 2019.

7.6. 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.

7.7. A Emissora neste ato declara que:



- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as 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 referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;
- (g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;



- (j) 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; e
- (k) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;
- (l) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (m) Assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (n) Analisou e divulgou, na forma do Anexo – Declaração de Inexistência de Conflito, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (o) Assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (p) Assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (q) Assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (r) Assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreie a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contrato para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaria o bloqueio junto à B3.

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

CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/2022, a Emissora institui,



em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI, mediante o registro do presente Termo de Securitização junto a B3, conforme previsto no §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/2022, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva e as Garantias permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430/2022.

8.4.1. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do §1º artigo 25 da Lei nº 14.430/2022 em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: Em conformidade com a Lei nº 14.430/2022, a Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja, o



dia 31 de março de cada ano.

8.7. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 12.4, item "c" deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.8.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

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

8.9. Guarda da Notas Comerciais: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da Notas Comerciais, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia digital da Notas Comerciais.

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Observado o disposto no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, dos Direitos Creditórios (advindos da Conta Vinculada), 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:

- (i) Pagamento das Despesas Recorrentes;
- (ii) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;



- (iii) Pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios e/ou amortização vencida(s) e não paga(s), se aplicável;
- (iv) Pagamento de parcela de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;
- (v) Pagamento de parcela de amortização imediatamente vincenda, se aplicável no respectivo mês;
- (vi) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável, para atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- (vii) Liberação do saldo remanescente dos Direitos Creditórios para a Conta de Livre Movimentação do Devedor, enquanto o Contrato Alelo estiver em pleno vigor, desde que a Razão de Garantia e os *covenants* financeiros estejam enquadrados, e não haja descumprimento de obrigações pecuniárias e não pecuniárias, observando-se o regramento detalhado da cláusula 6.3 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

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

8.12. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.13. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.13.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e



valores mobiliários, fundo de investimentos de liquidez diária classificados como renda fixa, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos (“Investimentos Permitidos”). Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Contratos de Garantia e dos valores do Fundo de Reserva, serão geridos pela Securitizadora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários serão vinculados ao Patrimônio Separado. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Desde que observado os Investimentos Permitidos, a Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, garantia de rendimento mínimo ou despesas resultantes das aplicações em tais Investimentos Permitidos, 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

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Agente Fiduciário: 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.

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

- (a) aceitar integralmente o presente 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 5º da Resolução CVM nº 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 6.404/76 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;
- (d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17,

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, conforme consta no Anexo – Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário Atua, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

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

(g) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro dos Contratos de Garantia, nos prazos e cartórios competentes previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e conseqüente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Segundo convencionados pelas partes no contrato da Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel Garantia é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, e não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, do Imóvel Garantia. Segundo convencionado pelas partes no Contrato de Cessão Fiduciária, o valor em garantia serão decorrentes do saldo devedor dos Direitos Creditórios, sendo certo que o extrato da Conta Vinculada será enviado mensalmente pela Securitizadora ao Agente Fiduciário para verificação. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução de qualquer das Garantias, estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

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



- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e a Fiduciante a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) dias úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam 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;



- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430/2022 à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430/2022;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na Resolução CVM nº 60 e Resolução CVM nº 81;
- (s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17;
- (v) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá às expensas da Devedora e/ou da Fiduciante, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

9.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

(i) Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e



deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

- (a)** pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, (1) à título de implantação será devida parcela única de R\$ 5.000.000,00 (cinco mil reais), (2) bem como uma parcela de R\$12.000,00 (doze mil reais) considerando a análise de destinação de recursos, ambas devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste, o que ocorrer primeiro, e (3) parcela anual de R\$12.000,00 (doze mil reais) até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo a primeira parcela anual no prazo de 01 (um) ano contado da data de pagamento do montante indicado no item (2) anterior, sendo certo que, caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual do item "2" será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela devedora do lastro, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da devedora do lastro e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;
- (b)** caso haja necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão ou reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. 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 à assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia à assembleia e (e) 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 do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

- (c) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores indicados nos itens (a) e (b) serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e
- (d) remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

9.4.1. A remuneração definida acima e na Cláusula 0. abaixo, deste Termo de Securitização, continuará sendo devida e calculada *pro rata die*, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividade inerentes à sua função em relação à emissão.

9.4.2. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários ou da Emissora, ou de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, com relação às suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha comprovadamente a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

9.4.3. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente: publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, contatos telefônicos e/ou *conference call*, assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias em geral e relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre



que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

9.4.4. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

9.5. Encargos das Remunerações: No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas nas Cláusulas acima, o valor em atraso estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.5.1. A remuneração referida nas Cláusulas acima será atualizada pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo, 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.

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

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

9.6. Substituição do Agente Fiduciário: Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência



de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI presentes; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Lei nº 14.430/2022 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.6 deste Termo de Securitização e da Cláusula 9.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

9.11. Validade das manifestações: 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 instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo se de outra forma diversa prevista neste Termo de Securitização.

9.12. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.



9.13. O disposto nas Cláusulas 9.11 e 9.12 acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.14. Presunção de Veracidade: Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, 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.

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

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração transitória, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.3. 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, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta



operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

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

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

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

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

11.1 Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, o disposto na Lei nº 14.430/2022 e na Resolução CVM nº 60, e, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

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

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado na forma da Cláusula 11.3.3 e Cláusula Quatorze, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito



frente à Devedora.

11.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 11.4. acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.1. acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://provinciasecuritizadora.com.br/>), 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 nº 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Lei nº 14.430/2022.

11.3.4. 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.

11.3.5. Na mesma, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora 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.

11.4. Prazo para Realização: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

11.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da



deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados da realização da Assembleia de Titulares de CRI, por meio da disponibilização da ata da referida Assembleia no site.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430/2022, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. Instalação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.11. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM nº 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

11.12. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância,



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

11.13. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá 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 dos Titulares dos CRI.

11.14. Quóruns: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, os quóruns de deliberação das Assembleia Especial de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.15. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Especial de Investidores de CRI.

11.16. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleia Especial de Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

11.17. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.18. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.19. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel que



possam comprometer suas suficiências, exequibilidades, validades ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição do Imóvel Garantia, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Aliações Fiduciárias; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (viii) realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora que possa decorrer em um Evento de Vencimento Antecipado (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); e (xi) eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, conforme a Cláusula 8.13.1 deste Termo de Securitização, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Especial de Investidores de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% dos CRI em circulação.

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

11.21. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

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

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430/2022 e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as



obrigações da Emissora, será devido à Emissora, durante o todo o período de vigência dos CRI, taxa de administração, no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, atualizada anualmente pela variação positiva acumulada 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, a ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na data de verificação dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”). Também será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração no valor de R\$38.691,00 (trinta e oito mil, seiscentos e noventa e um reais) para fins de emissão dos CRI, bem como um valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) considerando a distribuição dos CRI. Ainda, será devido também um valor adicional no valor de R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, equivalentes a: (i) alterações ou correções de qualquer natureza, renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso; (ii) esforços de cobrança e execução de Garantias, (iii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (v) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (vi) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vii) 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.

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.1.4. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis e/ou sobre o empreendimento edificado nos Imóveis, poderá



a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os encargos moratórios previstos no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nos termos desta Cláusula deverão ser aprovadas pelo quórum definido na Cláusula 11.18 deste Termo de Securitização.

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

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, agente escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares dos CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar garantia aos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Especial de Investidores, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e 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 recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI;

(h) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(i) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(j) 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;

(k) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas no âmbito dos CRI;

(l) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Emissora, desde que relacionados aos CRI;

(m) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Emissora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;



- (n) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;
- (o) 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;
- (p) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos Titulares de CRI;
- (q) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

12.4.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, 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, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.



12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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.



O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes

está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

13.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De acordo com Medida Provisória 1.137/2022 publicada em 21 de setembro de 2022 cujos efeitos produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2023, os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, descritos acima, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota zero, de acordo com o artigo 3º da Medida Provisória 1.137/2022, exceção é feita para (i) às operações celebradas entre pessoas vinculadas, nos termos do disposto nos incisos I a VI e VIII do caput do art. 23 da Lei nº 9.430, de 1996; e (ii) para investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos do disposto nos art. 24 e art. 24-A da Lei nº 9.430, de 1996.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio



pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([https:// www.canalsecuritizadora.com.br](https://www.canalsecuritizadora.com.br)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. 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.

14.2. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora 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. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44 e/ou 60 e/ou 80 conforme o caso.

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

CLÁUSULA QUINZE – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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



conforme parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/2022 e será custodiado junto ao Custodiante.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Mesmo endereço constante do preâmbulo,

At.: Amanda Regina Martins / Nathalia Machado Loureiro

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Mesmo endereço constante do preâmbulo

At.: Flaviano Mendes

e-mail: fiduciario@commcor.com.br

16.2. Consideração das Comunicações: 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 de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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



ou coobrigação da Emissora.

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

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

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais,

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

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

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

(g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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

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

(j) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. 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 desta operação.

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

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

(m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas

dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em Função do Registro Automático da Oferta: A Oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/2022, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se, na primeira integralização a atestar a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, sendo que a conclusão da diligência jurídica, identificando eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, à Devedora, aos Avalistas, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Aliações Fiduciárias de Imóveis, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis é Condição Precedente para continuidade das liberações. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou os Imóveis, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.



(t) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel Garantia, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(u) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não se encontram devidamente registradas perante os competentes cartórios. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida eficácia, constituição e conseqüente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Ressalte-se, entretanto, que nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a liquidação financeira dos valores à Devedora está condicionada, dentre outras condições, ao registro dos citados contratos.

(v) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora e Avalistas: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora e dos Avalistas realizada por conta da Emissão, foi identificada a existência de ações judiciais em face da Devedora que perfazem o valor histórico de R\$2.730.635,78 (dois milhões, setecentos e trinta mil, seiscentos e trinta e cinco reais e setenta e oito centavos), e do Avalista Donizeti, valor histórico de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais). Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, essas ações poderão impactar financeiramente os Avalistas e/ou Devedora, podendo impactar também na capacidade destes honrarem com as obrigações garantidas, por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

(w) Ausência de autorização da Alelo para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Não foi obtida pela Devedora autorização prévia da Alelo para fins da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios do Contrato Alelo, conforme indica a cláusula XIV.10 do mencionado contrato. A ausência de referida autorização prévia pode carrear na ineficácia da cessão fiduciária frente à Alelo, inviabilizando a execução do Contrato de Cessão Fiduciária em face da Alelo. Adicionalmente, não foi realizada notificação à Alelo quanto à necessidade de autorização prévia da Securitizadora para fins de alteração de domicílio bancário dos Direitos Creditórios, motivo pelo qual eventualmente o domicílio bancário, que pelos Documentos da Operação deve ser o da Conta Vinculada, pode ser alterado sem autorização prévia da Securitizadora, prejudicando o acesso por ela aos Direitos Creditórios. Por fim, considerando a inobservância da cláusula XIV.10 do Contrato Alelo, que demanda a autorização prévia da Alelo à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, caso a Alelo rescinda o Contrato Alelo sob alegação de descumprimento contratual pela Devedora, os

Direitos Creditórios restariam prejudicados, carecendo de eventual substituição.

(x) Ônus sobre determinados Imóveis Locados. Os Imóveis Locados identificados pelas matrículas nº 4.989, 29.650 e 28.836, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Batatais/SP, contam com ônus reais em suas matrículas. Neste cenário, a implicação é que, em um eventual vencimento da dívida garantida pela matrícula com imissão da posse do imóvel por terceiro, o locatário (neste caso, a Devedora) possa ser despejado, o que demandaria neste contexto a substituição deste contrato de locação pelo tomador, sendo certo que a substituição somente poderia se dar por contrato de locação firmado até a data de assinatura da operação. Adicionalmente, os Direitos Creditórios desta loja restariam prejudicados com eventual imissão por terceiro na posse do imóvel.

(y) Ausência de Licença Sanitária dos Imóveis Locados: Na data de assinatura do Termo de Securitização as lojas: 01 (constituída pelas matrículas nº 4.989, 2.811, 4.929 e 14.420 todas do Cartório de Registro de Imóveis de Batatais/SP), loja 02 (*que não é objeto de auditoria haja vista que não receberá recursos decorrentes do CRI*), e Loja 3 (constituída pelas matrículas nºs 29.650 e 28.836, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Batatais/SP), não possuem licenças sanitárias vigentes, que é uma condição para manutenção dos respectivos alvarás de funcionamento. Neste sentido, a ausência das licenças sanitárias vigentes carrega risco de fechamento das lojas, cenário no qual haveria a interrupção dos Direitos Creditórios que estejam atrelados a tais lojas. Ressalte-se, entretanto, que nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a apresentação da licença sanitária vigente da Loja 4 (matrícula nº 36.922 do Registro de Imóveis de Batatais/SPC), é uma das condições para a liquidação financeira dos valores à Devedora.

(z) Registro dos Atos Societários da Devedora e dos Avalistas. A Devedora e a Avalista La Beatrice se comprometeram a apresentar seus atos societários que evidenciem a aprovação da presente emissão e do Aval, respectivamente, devidamente registrados na Junta Comercial de São Paulo, no prazo estipulado nos Documentos da Operação. A não apresentação de seus atos societários devidamente registrados podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso haja a contestação de algum acionista quando à sua validade. Ressalte-se, entretanto, que nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a apresentação dos citados atos registrados é uma das condições para a liquidação financeira dos valores à Devedora.

(aa) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta com Registro Automático dos CRI, 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 com Registro Automático dos CRI e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.



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

CLAUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. 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.

18.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

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

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

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

18.7. Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, e este instrumento, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura



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

18.7.1. Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

19.1.1 As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VINTE – FORO

20.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

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

São Paulo/SP, 14 de junho de 2023.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Securitizadora

Por: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Luiz Henrique Mansur de Paula
CPF nº: 365.669.898-89

Nome: Cesar Queiroz Botelho
CPF nº: 332.264.208-95

TESTEMUNHAS:

Nome: Diego Sassi
CPF nº: 391.372.738-84

Nome: Amanda Regina Martins
CPF nº: 430.987.638-25



ANEXO I
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO.

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
				São Paulo/SP, 14 de junho de 2023			
SÉRIE	Única	NÚMERO	REAL001	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 41.811.375/0001-19							
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474.							
COMPLEMENTO	conjuntos 1009 e 1010	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ/MF: 18.282.093/0001-50.							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955							
COMPLEMENTO	conjunto 501	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90560-002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA							
CNPJ/MF: 00.163.986/0001-10							
ENDEREÇO: Rua Paraná, nº 201							
COMPLEMENTO	NA	CIDADE	Batatais	UF	SP	CEP	14215-394
4. GARANTIAS: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) o Fundo de Reserva.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).							
TÍTULO: O <i>Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da Supermercado Real de Batatais Ltda.</i> , celebrado em 14 de junho de 2023, entre a Devedora e a Emissora, por meio do qual a Devedora emitiu 12.000 (doze mil) notas comerciais escriturais, no valor total de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) (respectivamente, " <u>Instrumento de Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ").							
5.1. IMÓVEIS							
Matrícula e Cartório				Endereço			
Matrícula nº 4.989 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais				Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, 201, Riachuelo, CEP 14315-394			



Matrícula nº 2.811 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, 201, Riachuelo, CEP 14315-394
Matrícula nº 4.929 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, 201, Riachuelo, CEP 14315-394
Matrícula nº 14.420 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, 201, Riachuelo, CEP 14315-394
Matrícula nº 28.836 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, 201, Riachuelo, CEP 14315-394
Matrícula nº 29.650 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Avenida Prefeito Geraldo Marinheiro, 69, Centro, CEP 14300-009
Matrícula nº 36.922 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Avenida Ayrton Senna, 800, Aeroporto, CEP 14302-192
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO DE PRINCIPAL E JUROS	03 de agosto de 2023.
6.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL	04 de julho de 2033.
6.3. VALOR PRINCIPAL	R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).
6.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
6.5. JUROS	100% do CDI + 5,00% a.a. na base 252 dias úteis.
6.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Conforme tabela no Anexo I do Instrumento de Emissão.
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.8. ENCARGOS	(i) Juros Remuneratórios pactuados no Instrumento de Emissão, incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pelo IPCA acumulado apurado na Data de Pagamento; (ii) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma <i>pro rata die</i> , sobre a importância inadimplida, atualizada pelo IPCA acumulado apurado na Data de Pagamento, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, nos termos da alínea "(i)" acima; e



	<p>(iii) Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pelo IPCA acumulado apurado na Data de Pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima, que será devida independentemente do ajuizamento da respectiva ação de cobrança.</p>
6.9. Local de Pagamento	São Paulo/SP

ANEXO II
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

ESTRUTURAÇÃO - CRI						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, C	A vista	0,029000%	R\$ 3.480,00	0,00%	R\$ 3.480,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R\$ 87,83	0,00%	R\$ 87,83
Dalo	Assessor Legal	A vista		R\$ 0,00	0,00%	R\$ 68.000,00
CHP	Agente Registrador	A vista		R\$ 2.100,00	9,65%	R\$ 2.324,29
CHP	Instituição Custodiante	A vista		R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61
Vortex	Escrituração + Liquidação dos CRI	A vista		R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
H Commcor	Implantação*Flat	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
H Commcor	Agente Fiduciário	A vista		R\$ 12.000,00	12,15%	R\$ 13.659,65
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		R\$ 38.691,00	16,33%	R\$ 46.242,38
Canal Investimentos	Distribuição	A vista		R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57
Canal Securitizadora	Distribuição	A vista		R\$ 5.000,00	14,25%	R\$ 5.830,90
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	A vista		R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R\$ 3.600,00	0,00%	R\$ 3.600,00
Estruturador	Estruturação	A vista	1,000000%	-	0,00%	R\$ 120.000,00
TOTAL				R\$ 102.458,83		R\$ 307.481,45
0,85%						

MENSAL

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,001750%	210,00	0,00%	210,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	132,00	0,00%	132,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		346,50	0,00%	346,50
H Commcor	Agente Fiduciário	Anual		12.000,00	12,15%	13.659,65
Vortx	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortx	Escriturador da Nota Comercial	Anual		8.000,00	16,33%	9.561,37
CHP	Instituição Custodiante	Anual		2.000,00	9,65%	2.213,61
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		3.500,00	14,25%	4.081,63
Contabilidade	Contador	Anual		1.320,00	0,00%	1.320,00
UHY Bendorantes	Auditoria	Anual		4.000,00	13,65%	4.632,31
Itau	Tarifa bancária	Mensal		61,00	0,00%	61,00
Vortx	Escriturador da NC	Anual		4.800,00	16,33%	5.736,82
Escrow	Conta Escrow	Mensal		350,00	-	350,00
MÉDIA MENSAL				48.719,50		56.646,96

0,41%

Anual

45.729,00

Mensal

4.770,13

364.128,41

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO.

Cronograma de Pagamentos
(Amortização de Principal e Juros Remuneratórios)

Parcela/Meses	Data de Pagamento	% Amort.	Juros
1	07/08/2023	0,8333%	Sim
2	06/09/2023	0,8403%	Sim
3	05/10/2023	0,8475%	Sim
4	07/11/2023	0,8547%	Sim
5	06/12/2023	0,8621%	Sim
6	05/01/2024	0,8696%	Sim
7	07/02/2024	0,8772%	Sim
8	06/03/2024	0,8850%	Sim
9	05/04/2024	0,8929%	Sim
10	07/05/2024	0,9009%	Sim
11	05/06/2024	0,9091%	Sim
12	05/07/2024	0,9174%	Sim
13	07/08/2024	0,9259%	Sim
14	05/09/2024	0,9346%	Sim
15	07/10/2024	0,9434%	Sim
16	06/11/2024	0,9524%	Sim
17	05/12/2024	0,9615%	Sim
18	07/01/2025	0,9709%	Sim
19	05/02/2025	0,9804%	Sim
20	07/03/2025	0,9901%	Sim
21	07/04/2025	1,0000%	Sim
22	07/05/2025	1,0101%	Sim
23	05/06/2025	1,0204%	Sim
24	07/07/2025	1,0309%	Sim
25	06/08/2025	1,0417%	Sim
26	05/09/2025	1,0526%	Sim
27	07/10/2025	1,0638%	Sim
28	05/11/2025	1,0753%	Sim
29	05/12/2025	1,0870%	Sim

30	07/01/2026	1,0989%	Sim
31	05/02/2026	1,1111%	Sim
32	05/03/2026	1,1236%	Sim
33	08/04/2026	1,1364%	Sim
34	06/05/2026	1,1494%	Sim
35	08/06/2026	1,1628%	Sim
36	07/07/2026	1,1765%	Sim
37	05/08/2026	1,1905%	Sim
38	08/09/2026	1,2048%	Sim
39	07/10/2026	1,2195%	Sim
40	05/11/2026	1,2346%	Sim
41	07/12/2026	1,2500%	Sim
42	06/01/2027	1,2658%	Sim
43	05/02/2027	1,2821%	Sim
44	05/03/2027	1,2987%	Sim
45	07/04/2027	1,3158%	Sim
46	05/05/2027	1,3333%	Sim
47	07/06/2027	1,3514%	Sim
48	07/07/2027	1,3699%	Sim
49	05/08/2027	1,3889%	Sim
50	08/09/2027	1,4085%	Sim
51	06/10/2027	1,4286%	Sim
52	05/11/2027	1,4493%	Sim
53	07/12/2027	1,4706%	Sim
54	05/01/2028	1,4925%	Sim
55	07/02/2028	1,5152%	Sim
56	07/03/2028	1,5385%	Sim
57	05/04/2028	1,5625%	Sim
58	05/05/2028	1,5873%	Sim
59	07/06/2028	1,6129%	Sim
60	05/07/2028	1,6393%	Sim
61	07/08/2028	1,6667%	Sim
62	06/09/2028	1,6949%	Sim
63	05/10/2028	1,7241%	Sim
64	07/11/2028	1,7544%	Sim
65	06/12/2028	1,7857%	Sim
66	05/01/2029	1,8182%	Sim
67	07/02/2029	1,8519%	Sim
68	07/03/2029	1,8868%	Sim
69	05/04/2029	1,9231%	Sim

70	07/05/2029	1,9608%	Sim
71	06/06/2029	2,0000%	Sim
72	05/07/2029	2,0408%	Sim
73	07/08/2029	2,0833%	Sim
74	05/09/2029	2,1277%	Sim
75	05/10/2029	2,1739%	Sim
76	07/11/2029	2,2222%	Sim
77	05/12/2029	2,2727%	Sim
78	07/01/2030	2,3256%	Sim
79	06/02/2030	2,3810%	Sim
80	08/03/2030	2,4390%	Sim
81	05/04/2030	2,5000%	Sim
82	07/05/2030	2,5641%	Sim
83	05/06/2030	2,6316%	Sim
84	05/07/2030	2,7027%	Sim
85	07/08/2030	2,7778%	Sim
86	05/09/2030	2,8571%	Sim
87	07/10/2030	2,9412%	Sim
88	06/11/2030	3,0303%	Sim
89	05/12/2030	3,1250%	Sim
90	07/01/2031	3,2258%	Sim
91	05/02/2031	3,3333%	Sim
92	05/03/2031	3,4483%	Sim
93	07/04/2031	3,5714%	Sim
94	07/05/2031	3,7037%	Sim
95	05/06/2031	3,8462%	Sim
96	07/07/2031	4,0000%	Sim
97	06/08/2031	4,1667%	Sim
98	05/09/2031	4,3478%	Sim
99	07/10/2031	4,5455%	Sim
100	05/11/2031	4,7619%	Sim
101	05/12/2031	5,0000%	Sim
102	07/01/2032	5,2632%	Sim
103	05/02/2032	5,5556%	Sim
104	05/03/2032	5,8824%	Sim
105	07/04/2032	6,2500%	Sim
106	05/05/2032	6,6667%	Sim
107	07/06/2032	7,1429%	Sim
108	07/07/2032	7,6923%	Sim
109	05/08/2032	8,3333%	Sim



110	08/09/2032	9,0909%	Sim
111	06/10/2032	10,0000%	Sim
112	05/11/2032	11,1111%	Sim
113	07/12/2032	12,5000%	Sim
114	05/01/2033	14,2857%	Sim
115	07/02/2033	16,6667%	Sim
116	07/03/2033	20,0000%	Sim
117	06/04/2033	25,0000%	Sim
118	05/05/2033	33,3333%	Sim
119	07/06/2033	50,0000%	Sim
120	06/07/2033	100,0000%	Sim



ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO.
2023

Declaração da Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série única de sua 52ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60/21"), na qualidade de emissora dos citados CRI, DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva e as Garantias;
- (ii) nos termos do Artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;
- (iii) nos termos do Artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160 e do artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou 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 de Créditos Imobiliários da série única da 52ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, lastreados em créditos imobiliários devidos pela SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA", celebrado entre a Emissora e a H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e



(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo/SP, 14 de junho de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93



ANEXO V
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO.

Declaração da Instituição Custodiante

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Bairro Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*", celebrado nesta data entre a **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Emissora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida pela Emissora 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário identificada no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, série única ("CCI"), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos lei 14.430/22, a custódia e registro da via assinada por meio digital do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 52ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nesta data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

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

São Paulo/SP, 14 de junho de 2023.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP
Instituição Custodiante

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Cargo: Diretor
CPF: 488.920.760-00



ANEXO VI
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO.

Declaração do Coordenador Líder

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da 52ª Emissão, da Série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), que:

- (i) agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série única da 52ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA*, que regula os CRI e a Emissão;
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) verificou eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iv) certificou-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (v) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no Artigo 26, § 1º, II da Resolução CVM nº 160;
- (vi) suspenderá a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer hipótese prevista no Artigo 22 da Resolução CVM nº 160;
- (vii) efetuará a comunicação prevista no Artigo 76 da Resolução CVM nº 160; e
- (viii) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do inciso I.

Os administradores do Coordenador Líder da Oferta, dentro de suas competências legais e estatutárias, também são responsáveis pelo cumprimento da obrigação previstas acima.



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

São Paulo, 14 de junho de 2023.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por: Nathalia Machado Loureiro

CPF: 104.993.467-93



ANEXO VII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO.

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004
CNPJ nº: 01.788.147/0001-50
Representado: pelo diretor Luiz Henrique Mansur de Paula, portador do CPF/MF: 365.669.898-89, e pelo procurador Cesar Queiroz Botelho, inscrito pelo CPF/MF: 332.264.208-95

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 52ª
Número da Série: única
Emissor: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19.
Quantidade: 12.000 (doze mil)
Forma: Nominativa escritural

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

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente



Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 14 de junho de 2023.

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Luiz Henrique Mansur de Paula
CPF nº: 365.669.898-89

Nome: Cesar Queiroz Botelho
CPF nº: 332.264.208-95



ANEXO VIII
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA ^a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

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



CRA	CRA023005K1	115.000.000,00	115.000	DI + 4,00%	40	1	22/03/2023	25/03/2030	CRA Bandeirantes	N/A
CRI	23D1293668	42.000.000,00	42.000	IPCA + 10%	44	1,2,3	17/04/2023	16/10/2028	CRI MS Avivah	N/A
CRI	23D1557666	112.139.000,00	112.139	IPCA + 10%	45	1	20/04/2023	19/04/2028	CRI Porte	N/A
CRI	23E1226516	47.800.000,00	47.800	IPCA + 9,00%	46	1	09/05/2023	17/05/2033	GRU Elementos	N/A
CRI	23E2094205	21.000.000,00	21.000	IPCA + 14,00%	47	1	30/05/2023	15/06/2026	CRI LT Empreend.	N/A



ANEXO IX
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Destinação dos Recursos

TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LOCADOS

IMÓVEL LOCAÇÃO	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL
Matrícula nº 4.989 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 3.453.237,22	29%
Matrícula nº 2.811 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$157.522,06	1%
Matrícula nº 4.929 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 129.746,91	1%
Matrícula nº 14.420 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 259.493,81	2%
Matrícula nº 28.836 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 2.655.450,69	22%



Matrícula nº 29.650 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 1.344.549,31	12%
Matrícula nº 36.922 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 4.000.000,00	33%

TABELA 2: FORMA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

IMÓVEL LOCAÇÃO	USO DOS RECURSOS	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL
Matrícula nº 4.989 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 3.453.237,22	29%
Matrícula nº 2.811 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$157.522,06	1%
Matrícula nº 4.929 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 129.746,91	1%
Matrícula nº 14.420 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 259.493,81	2%
Matrícula nº 28.836 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 2.655.450,69	22%
Matrícula nº 29.650 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 1.344.549,31	12%
Matrícula nº 36.922 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	Pagamento de aluguel futuro	R\$ 4.000.000,00	33%



TABELA 3: INDICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO	IMÓVEIS LOCADOS		
	Matrículas	Endereço dos Imóveis Locados	Valor Vinculado ao CRI por destinação ao Imóvel Locação
<p>1. Partes</p> <p>(i) Locador: LA BEATRICE IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA</p> <p>(ii) Locatária: SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA.</p> <p>2. Data de Assinatura: 31/05/2023, observando-se a cláusula 2.1 quanto ao início do prazo da locação.</p> <p>3. Prazo total: 131 meses, contando-se de 01 de janeiro de 2023 e findando-se em 31 de dezembro de 2033, podendo ser renovado tacitamente por tempo</p>	<p>1. Matrícula n. 4.989 – Oficial de Registro de Imóveis de Batatais.</p>	<p>Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, 201, Riachuelo, CEP 14315-394</p>	<p>R\$70.000,00</p>
	<p>1.1. Matrícula n. 2.811 - Oficial de Registro de Imóveis de Batatais.</p>	<p>Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, 201, Riachuelo, CEP 14315-394</p>	
	<p>1.2. Matrícula n.4.929 - Oficial de Registro de Imóveis de Batatais.</p>	<p>Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, 201, Riachuelo, CEP 14315-394</p>	
	<p>1.3. Matrícula n.14.420 - Oficial de Registro de Imóveis de Batatais.</p>	<p>Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, 201, Riachuelo, CEP 14315-394</p>	



<p>indeterminado pela simples continuidade e cumprimento de suas obrigações.</p> <p>3. Contrato está registrado na matrícula dos Imóveis Locados? Não</p> <p>4. Valor Total Atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral: R\$32.750.000,00</p>	<p>2. Matrícula n. 28.836 – Oficial de Registro de Imóveis de Batatais</p>	<p>Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Avenida Prefeito Geraldo Marinheiro, 69, Centro, CEP 14300-009</p>	<p>R\$90.000,00</p>
	<p>2.1. Matrícula n. 29.650 – Oficial de Registro de Imóveis de Batatais</p>	<p>Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Avenida Prefeito Geraldo Marinheiro, 69, Centro, CEP 14300-009</p>	
	<p>3. Matrícula n. 36.922 – Oficial de Registro de Imóveis de Batatais</p>	<p>Cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Avenida Ayrton Senna, 800, Aeroporto, CEP 14302-192</p>	<p>R\$90.000,00</p>

ANEXO X
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 52ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO É MERAMENTE ESTIMATIVO E NÃO CONSTITUI COMPROMISSO OU OBRIGAÇÃO DA EMITENTE DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

IMÓVEL LOCADO	Valor total a ser destinado	2º Semestre/23	1º Semestre/24	2º Semestre/24	1º Semestre/25	2º Semestre/25	1º Semestre/26
Matrícula nº 4.989 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	R\$ 2.900.719,26	R\$ 362.589,91					
Matrícula nº 2.811 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	R\$ 132.318,53	R\$ 16.539,82					
Matrícula nº 4.929 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	R\$ 108.987,40	R\$ 13.623,43					



Matrícula nº 14.420 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	R\$ 217.974,80	R\$ 27.246,85					
Matrícula nº 28.836 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	R\$ 2.851.200,00	R\$ 356.400,00					
Matrícula nº 29.650 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	R\$ 1.468.800,00	R\$ 183.600,00					
Matrícula nº 36.922 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais	R\$ 4.320.000,00	R\$ 540.000,00					

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.



Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar este Instrumento de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, desde que a Emitente realize a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, relativas à aquisição, construção ou reforma de imóveis; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

HISTÓRICO DE AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO OU REFORMA DE IMÓVEIS	
2020	R\$ 4.000.000,00
2021	R\$ 17.000.000,00
2022	R\$ 1.000.000,00
Total	R\$ 22.000.000,00



ANEXO XI

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

Período: [=] / [=] / [=] até [=] / [=] / [=]

SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Batatais, Estado de São Paulo, na Rua Paraná, nº 201, Riachuelo, CEP 14215-394, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.163.986/0001-10, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente"), em cumprimento ao disposto no *Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da SUPERMERCADO REAL DE BATATAIS LTDA*, firmado pela Emitente em 14 de junho de 2023 ("Instrumento de Emissão"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da liberação de recursos de integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito do Instrumento de Emissão e da Destinação dos Recursos (conforme definida no Instrumento de Emissão), foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos ao presente relatório:

IMÓVEL	VALOR TOTAL APLICADO NO IMÓVEL NO SEMESTRE	% DO LASTRO UTILIZADO NO SEMESTRE
Total utilizado no semestre	[=]	[=]



Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$ [=]	[=]
Total a ser comprovado	R\$ [=]	[=]

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emitente e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)