

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 17ª EMISSÃO DA**



CNPJ/ME nº 41.811.375/0001-19

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

**GRINSET PARTICIPAÇÕES LTDA.
CNPJ/ME nº 39.720.543/0001-19**

Datado de
17 de novembro de 2022

ÍNDICE

1. CLÁUSULA PRIMEIRA.....	5
DAS DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES	5
2. CLÁUSULA SEGUNDA	24
DA AUTORIZAÇÃO DA EMISSÃO DOS CRI E DA EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS.....	24
3. CLÁUSULA TERCEIRA	24
DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	24
4. CLÁUSULA QUARTA.....	31
DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	31
5. CLÁUSULA QUINTA.....	39
DA SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI.....	39
6. CLÁUSULA SEXTA	44
RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI	44
7. CLÁUSULA SÉTIMA	49
DAS OBRIGAÇÕES E DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA	49
8. CLÁUSULA OITAVA.....	56
DAS GARANTIAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	56
9. CLÁUSULA NONA	58
DOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS DOS RECURSOS DA CONTA CENTRALIZADORA E DO FUNDO DE DESPESAS	58
10. CLÁUSULA DÉCIMA.....	58
DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	58
11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA.....	61
DO AGENTE FIDUCIÁRIO	61
12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA	70
DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	70
13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA	73
DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI.....	73
14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA.....	78
DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS.....	78
15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA	88
DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL.....	88
16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA	94
DA PUBLICIDADE	94
17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA	94
DOS FATORES DE RISCO	94
18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA.....	104
DAS COMUNICAÇÕES	104
19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA	105
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	105
20. CLÁUSULA VIGÉSIMA	108
DA LEI APLICÁVEL E DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS.....	108

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 17ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GRINSET PARTICIPAÇÕES LTDA.

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

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

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

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário dos CRI”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento,

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

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 17 de novembro de 2022, a **Grinset Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 439, 3º andar, Caixa Postal 2016960, bairro Consolação, CEP 01.301-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.720.543/0001-19 (“Devedora”), na qualidade de emitente das Notas

Comerciais (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, celebraram o “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Grinset Participações Ltda.*” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais”), por meio do qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussória, da Devedora, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais”), composta por 16.200 (dezesesseis mil e duzentas) notas comerciais (“Notas Comerciais”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais o montante total de R\$ 16.200.000,00 (dezesesseis milhões e duzentos mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Total da Emissão”), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo);

- (B) as Notas Comerciais emitidas pela Devedora e subscritas e integralizadas pela Emissora conferiram direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, se obrigando a Devedora, por meio do referido Termo de Emissão de Notas Comerciais, a pagar, em favor da Emissora, o Valor Nominal Unitário, a Atualização Monetária (conforme definido abaixo) e os Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), assim como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora à Emissora em razão das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 (conforme definido abaixo), em conjunto com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários”);
- (C) a Devedora decidiu participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Emissora, na qualidade de companhia securitizadora, nos termos do presente Termo de Securitização;
- (D) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitiu, na presente data, uma cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários (“CCI”), nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), servindo assim de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);
- (E) por meio do presente instrumento, a Emissora tem interesse em emitir 16.200 (dezesesseis mil e duzentos) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 17ª emissão

(“CRI”), lastreados nos Créditos Imobiliários (“Emissão dos CRI”), configurando assim uma operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”); e

- (F) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, com esforços restritos, pela própria Emissora (“Coordenador Líder”), nos termos da Instrução CVM 476 (conforme definida abaixo) e do artigo 43 da Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) (“Oferta Restrita dos CRI”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo), os quais serão considerados titulares dos CRI,

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Grinset Participações Ltda.*” (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60, a Instrução CVM 476 e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA DAS DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES

1.1. Definições

1.1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, os termos aqui iniciados em letra maiúscula (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado que lhes é atribuído abaixo, sem prejuízo das definições que forem estabelecidas ao longo deste instrumento.

“Agente Fiduciário dos CRI” O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“Alienação Fiduciária de Quotas” Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, será constituída, em favor da Emissora, alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Devedora, representativas do capital social da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas a ser celebrado nesta data.

“Amortização Extraordinária” A eventual amortização extraordinária parcial das Notas

<u>Facultativa das Notas Comerciais</u>	Comerciais, a ser realizada a qualquer momento, a exclusivo critério da Devedora, nos termos da cláusula 7.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais”</u>	A eventual amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, a ser realizada nos termos da cláusula 7.2.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, associação civil, sem finalidade econômica, que atua como entidade autorreguladora junto a seus associados em assuntos de interesse dos mercados financeiros e de capitais.
<u>“Assembleia Especial de Titulares dos CRI”</u> ou <u>“Assembleia Especial”</u>	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização.
<u>“Atualização Monetária dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Ativos Alvo”</u>	As construções a serem desenvolvidas pela Devedora nos Imóveis Destinação Futura.
<u>“Aval”</u>	Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, os Avalistas (conforme definido abaixo) prestaram garantia fidejussória consubstanciada na forma de aval em benefício da Devedora, assumindo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a posição de avalistas e principais pagadores da dívida emitida.
<u>“Avalistas”</u>	Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, Eduardo Grinberg, Noêmia Busnello Fernandes e Luiz Antônio Busnello Fernandes , conforme qualificados no preâmbulo do Termo de Emissão de Notas Comerciais, ou quaisquer outras pessoas que venham a sucedê-los a qualquer título.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 , entidade

administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil.

“Banco Liquidante”

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

“Cartórios de RTD”

Os competentes cartórios de registro de títulos e documentos das circunscrições dos domicílios e/ou das sedes das partes do Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos Contratos de Garantias, quais sejam, as comarcas dos municípios de São Paulo e de Barueri, estado de São Paulo.

“CCI”

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

“Cessão Fiduciária”

Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, será constituída, em favor da Emissora, cessão fiduciária sobre **(a)** a Conta Vinculada; e **(b)** a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes da compra e venda dos Ativos Alvo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária a ser celebrado nesta data.

“CETIP21”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.15 deste Termo de Securitização.

“CMN”

O Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ/ME”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil.

“Código ANBIMA”

O *“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas*

Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor na data deste Termo de Securitização.

“Código Civil”

A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código civil brasileiro.

“Código de Processo Civil”

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que instituiu o código de processo civil brasileiro.

“COFINS”

O tributo denominado “*Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social*”, nos termos da legislação aplicável.

“Conta Centralizadora”

A conta corrente nº 43043-2, mantida na agência nº 3100 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.

“Conta da Devedora”

A conta corrente nº 27703-4, mantida na agência nº 0772 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Devedora.

“Conta Vinculada”

A conta corrente nº 08110740-1, mantida na agência nº 0001 do Banco Money Plus (cód. 274), de titularidade da Devedora.

“Contrato de Distribuição”

Conforme eventualmente alterado, o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Com Esforços Restritos, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 17ª (Décima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização*”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de contratante, e a Emissora, na qualidade de contratada como coordenadora líder da Oferta Restrita, com a interveniência e anuência dos Avalistas.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”

Conforme eventualmente alterado, o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre os titulares da totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com interveniência e anuência da Devedora, para formalização da Alienação Fiduciária de

Quotas.

<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>	Conforme eventualmente alterado, o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Cessão Fiduciária.
<u>“Contratos de Garantias”</u>	Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>“Controle” e seus correlatos, “Controlada”, “Controladora” e “sob Controle Comum”</u>	Toda e qualquer sociedade ou conceito, conforme aplicável, estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A Canal Companhia de Securitização , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, contratada nos termos do Contrato de Distribuição para realizar a distribuição dos CRI, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
<u>“CPF/ME”</u>	O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Termo de Securitização.
<u>“CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Termo de Securitização.
<u>“CRI em Circulação”</u>	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos: (a) aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e (b) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle Comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.

“ <u>Cronograma de Obras</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.4.1 deste Termo de Securitização
“ <u>CSLL</u> ”	O tributo denominado “ <i>Contribuição sobre o Lucro Líquido</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários , entidade autárquica vinculada ao Ministério da Economia da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	Todo dia 15 de cada mês, sendo a primeira a primeira Data de Aniversário em 15 de dezembro de 2022.
“ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	Qualquer data em que houver a integralização dos CRI.
“ <u>Data de Pagamento de Juros Remuneratórios</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.10 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Pagamento dos CRI</u> ”	Cada data indicada no Anexo II ao presente Termo de Securitização, nas quais será realizado o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e/ou dos Juros Remuneratórios dos CRI.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.7 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.3 deste Termo de Securitização.
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.1 deste Termo de Securitização.
“ <u>Destinação Futura</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.

“ <u>Destinação Reembolso</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Despesas Iniciais</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que tais despesas foram detalhadas no Anexo VI do Termo de Emissão de Notas Comerciais e replicadas no Anexo X deste Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ”	A Grinset Participações Ltda. , qualificada no considerando (A) deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias , que também não seja feriado comercial no município de São Paulo, estado de São Paulo.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”	Todos e quaisquer documentos que sejam necessários para a comprovação da destinação dos recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão das Notas Comerciais para o desenvolvimento das obras dos Ativos Alvo.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (a) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) os Contratos de Garantias; (c) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo); (d) o presente Termo de Securitização; (e) o Contrato de Distribuição; (f) o boletim de subscrição das Notas Comerciais; (g) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada um dos Titulares dos CRI; e (h) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”	Significa (a) qualquer mudança adversa relevante nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas; (a.i) que afete os direitos e prerrogativas da Emissora estabelecidos no presente Termo de Securitização; (a.ii) que possa afetar a capacidade da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas de

cumprir com suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação; (a.iii) que afete a validade ou exequibilidade de qualquer previsão material estabelecida nos Documentos da Operação; ou (b) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado.

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

“Emissão dos CRI” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Termo de Securitização.

“Emissora” e/ou “Securitizadora” A **Canal Companhia de Securitização**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“Encargos Moratórios” Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.13 deste Termo de Securitização.

“Escritura de Emissão de CCI” Conforme eventualmente alterada, a *“Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”*, celebrada entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI, por meio da qual a CCI foi emitida pela Emissora.

“Escriturador das Notas Comerciais” A instituição financeira contratada pela Devedora para escrituração das Notas Comerciais, qual seja, a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Escriturador dos CRI” A instituição financeira contratada pela Emissora para escrituração dos CRI e operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, qual seja, a **Vórtx Distribuidora de Títulos**

e **Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Juros”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.10 deste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Obras”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Garantias”</u>	As Garantias Reais, o Aval, o Fundo de Obras, o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.
<u>“Garantias Reais”</u>	A Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária, quando referidas em conjunto e/ou indistintamente.
<u>“IGP-M”</u>	O Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE).
<u>“Imóvel B04”</u>	A área de 3.473,79 m ² (três mil, quatrocentos e setenta e três metros quadrados e setenta e nove centímetros quadrados) onde será constituído o lote residencial unifamiliar nº 04, da quadra B do loteamento “Boa Vista Village” ou “Residências do Village”, em processo de registro, a ser desmembrada do terreno localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, bairro Indaiatuba, objeto da matrícula nº 66.612 do RGI Competente (em área maior).
<u>“Imóvel C07”</u>	O terreno com área de 3.461,52 m ² (três mil, quatrocentos e

sessenta e um metros quadrados e cinquenta e dois centímetros quadrados), localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, na Rua 01, lado ímpar, constituído pelo lote residencial unifamiliar nº 07, da quadra C, do loteamento denominado “Residências do Village - fase 2”, bairro Indaiatuba, objeto da matrícula nº 66.508 do RGI Competente.

“Imóvel E05”

A área de 2.858,73 m² (dois mil, oitocentos e cinquenta e oito metros quadrados e setenta e três centímetros quadrados) onde será constituído o lote residencial unifamiliar nº 05, da quadra E do loteamento “Boa Vista Village” ou “Residências do Village”, em processo de registro, a ser desmembrada do terreno localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, bairro Indaiatuba, objeto da matrícula nº 66.612 do RGI Competente (em área maior).

“Imóvel X05”

A área de 3.095,85 m² (três mil e noventa e cinco metros quadrados e oitenta e cinco centímetros quadrados) onde será constituído o lote residencial unifamiliar nº 05, da quadra X do loteamento “Boa Vista Village” ou “Residências do Village”, em processo de registro, a ser desmembrada do terreno localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, bairro Indaiatuba, objeto da matrícula nº 10.558 do RGI Competente (em área maior).

“Imóveis Destinação Futura”

Quando referidos em conjunto, o Imóvel B04, o Imóvel C07, o Imóvel E05 e o Imóvel X05, nos quais serão desenvolvidos os Ativos Alvo.

“Imóveis Reembolso”

Quando referidas em conjunto e indistintamente: (i) a fração ideal correspondente a 2.307,68 m² (dois mil, trezentos e sete metros quadrados e sessenta e oito centímetros quadrados) do lote G02 do Loteamento Canárias, localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 62.927 do RGI Competente; (ii) a fração ideal correspondente a 2.315,86 m² (dois mil, trezentos e quinze metros quadrados e oitenta e seis centímetros quadrados) do lote 02 da quadra G do Loteamento Canárias, localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 62.927 do RGI Competente; (iii) a fração ideal

correspondente a 1.715,65 m² (um mil, setecentos e quinze metros quadrados e sessenta e cinco centímetros quadrados) do lote 08 da quadra 64 do loteamento Fazenda Boa Vista - Fase II, localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, objeto da matrícula n° 54.740 do RGI Competente; e **(iv)** a fração ideal correspondente a 1.547,93 m² (um mil, quinhentos e quarenta e sete metros quadrados e noventa e três centímetros quadrados) do imóvel localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, objeto da matrícula n° 33.904 do RGI Competente.

“Índice Substituto”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.8.1 deste Termo de Securitização.

“Instituição Custodiante”

A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI nos termos da Lei n° 10.931, qual seja, a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4° andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 22.610.500/0001-88, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

“Instrução CVM 476”

A Instrução da CVM n° 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.

“Investidores Profissionais”

Os investidores profissionais, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021.

“Investimentos Permitidos”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1.8.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

“IOF/Câmbio”

O tributo denominado “*Imposto Sobre Operações de Câmbio*”, nos termos da legislação aplicável.

“IOF/Títulos”

O tributo denominado “*Imposto Sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários*”, nos termos da legislação aplicável.

“ <u>IPCA</u> ”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“ <u>IRPJ</u> ”	O tributo denominado “ <i>Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>IRRF</u> ”	O tributo denominado “ <i>Imposto de Renda Retido na Fonte</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>ISS</u> ”	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo perante a qual foi registrada a aprovação societária da Emissora que aprovam a realização da Oferta Restrita dos CRI.
“ <u>Juros Remuneratórios dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.9 deste Termo de Securitização.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as sociedades por ações.
“ <u>Lei nº 6.766</u> ”	A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e institui a letra de crédito imobiliário, a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, dentre outras providências.

“Lei nº 12.529”

A Lei Federal nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência e dispõe sobre a prevenção e repressão às infrações contra a ordem econômica, dentre outras providências.

“Lei nº 14.430”

A Lei Federal nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis e sobre a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários, dentre outras providências.

“LGPD”

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

“MDA”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.15 deste Termo de Securitização.

“Normas Anticorrupção”

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

dispõe sobre práticas de corrupção.

“Normas Antilavagem de Dinheiro”

Toda e qualquer legislação nacional e/ou estrangeira aplicável a atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, de “lavagem” ou ocultação bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo.

“Notas Comerciais”

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

“Obrigações de Aporte”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.10 deste Termo de Securitização.

“Obrigações Garantidas”

Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Devedora, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.

“Oferta Restrita dos CRI”

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

“Ofício Circular CVM/SRE 01/2021”

O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.

“Ônus”

A hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, incluindo de cunho fiscal.

“Operação de Securitização”

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

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas Garantias, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: (a) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (b) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; (e) não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

“Período de Capitalização”

(i) para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na Primeira Data de Aniversário dos CRI, exclusive (ii) para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de

Aniversário dos CRI em referência, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento (ou a data de liquidação antecipada dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais).

“PIS”

O tributo denominado “*Contribuição ao Programa de Integração Social*”, nos termos da legislação aplicável.

“Prazo de Colocação”

Nos termos no artigo 8º-A da Instrução CVM 476, o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da Oferta Restrita dos CRI.

“Primeira Data de Integralização dos CRI”

A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade de CRI.

“RD da Emissora”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1.1 deste Termo de Subscrição.

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Obras, o Fundo de Despesas e o Fundo de Juros, na forma do artigo 24 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.

“Relatórios de Acompanhamento de Obras”

Os relatórios técnicos periódicos de acompanhamento da evolução física das obras dos Ativos Alvo, a serem elaborados trimestralmente, a partir de março de 2023, pela Empresa de Gerenciamento de Obras, nos termos da cláusula 6.4.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

“Relatório Semestral”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3.5 deste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado”

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

“Resgate Antecipado Facultativo das Notas”

O eventual resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, a ser realizado a qualquer momento, a

<u>Comerciais”</u>	exclusivo critério da Devedora, nos termos da cláusula 7.1.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”</u>	O eventual resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, a ser realizado nos termos da cláusula 7.2.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Resgate Antecipado Parcial”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Resgate Antecipado Total”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
<u>“Resolução CVM 32”</u>	A Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
<u>“Resolução CVM 80”</u>	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o registro e a prestação de informações periódicas e eventuais dos emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
<u>“Resolução CVM 81”</u>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais.
<u>“RET Incidente”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (ii) da cláusula 5.4.2.2 deste Termo de Securitização.

<u>“RGI Competente”</u>	O Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz, estado de São Paulo, ou qualquer outro ofício de registro de imóveis que venha a substituí-lo como competente para registro das matrículas dos Imóveis Destinação Futura.
<u>“Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	O saldo não amortizado do Valor Nominal Unitário Atualizado.
<u>“Termo de Emissão de Notas Comerciais”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.
<u>“Termo de Securitização”</u>	O presente instrumento, conforme definido no preâmbulo.
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
<u>“Valor do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.8 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.4 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.5 deste Termo de Securitização.

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

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) os termos “*inclusive*” e “*incluindo*”, e outros termos semelhantes, serão interpretados

como se estivessem acompanhados da expressão “*mas não se limitando a*”;

- (iii) os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Termo de Securitização;
- (iv) os anexos são incorporados a este Termo de Securitização, e devem ser considerados como parte integrante deste Termo de Securitização, como se nele escritos. Referências como “*este Termo de Securitização*”, “*este instrumento*” e palavras como “*aqui*” ou “*neste(a)*” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Termo de Securitização, incluindo seus anexos, como um todo;
- (v) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;
- (vi) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;
- (vii) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos do presente Termo de Securitização; e
- (viii) todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.

1.1.2.1. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Termo de Securitização terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou, caso nele não definido, nos demais Documentos da Operação.

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

1.1.2.3. Em caso de conflito entre as definições contidas neste Termo de Securitização e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão,

para fins exclusivos deste Termo de Securitização, as definições aqui estabelecidas.

1.1.2.4. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.1.2.1 a 1.1.2.3 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA DA AUTORIZAÇÃO DA EMISSÃO DOS CRI E DA EMISSÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

2.1. Aprovação Societária da Emissora

2.1.1. 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 17 de novembro de 2022 (“RD da Emissora”), cuja ata será protocolada para arquivamento perante a JUCESP em data anterior à subscrição e integralização dos CRI, por meio da qual foi autorizada, nos termos do estatuto social da Emissora, a presente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora.

2.2. Aprovações Societárias da Devedora

2.2.1. A realização da Emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na reunião de sócios da Devedora, realizada em 17 de novembro de 2022, cuja ata será devidamente protocolada para arquivamento perante a JUCESP.

CLÁUSULA TERCEIRA DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Aquisição e Origem dos Créditos Imobiliários

3.1.1. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo I ao presente Termo de Securitização, são decorrentes da subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, após verificação e atendimento das respectivas condições previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.1.2. A subscrição e integralização das Notas Comerciais pela Emissora será realizada em uma

única data, conforme cronograma previsto no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais, pela Emissora, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.1.2.1. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a integralização das Notas Comerciais e a Liberação Inicial de Recursos (conforme definido abaixo), pela Emissora, observadas as retenções previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, será realizada após o atendimento das seguintes condições precedentes, que estão sujeitas a verificação e/ou dispensa pela Emissora:

- (a) comprovação do registro do loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, na matrícula do Imóvel C07 junto ao RGI Competente, de modo a viabilizar o desenvolvimento das obras do respectivo Ativo Alvo;
- (b) perfeita formalização da ata de reunião de sócios da Devedora, na qual foram deliberadas, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195 e nos termos do contrato social da Devedora, a aprovação da Emissão das Notas Comerciais, bem como de seus termos e condições e a aprovação da prestação das Garantias, entendendo-se, como tal, suas assinaturas, bem como a verificação dos poderes dos signatários;
- (c) comprovação do protocolo de arquivamento da ata de reunião de sócios da Devedora objeto da alínea (b) acima perante a JUCESP;
- (d) perfeita formalização e comprovação do protocolo de registro, junto aos Cartórios de RTD, (i) do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, neste caso, exclusivamente no Cartório de RTD de São Paulo - SP; e (iii) do Contrato de Cessão Fiduciária, neste caso, exclusivamente no Cartório de RTD de São Paulo - SP;
- (e) perfeita formalização e comprovação do protocolo de arquivamento, perante a JUCESP, da alteração do contrato social da Devedora que formalizará a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas;
- (f) registro do presente Termo de Securitização na B3;
- (g) finalização da auditoria legal (*due diligence*) e recebimento pela Emissora, na qualidade de coordenadora líder da Oferta Restrita, como permitido pela Resolução CVM 60, de parecer jurídico (*legal opinion*)

dos assessores legais contratados para a Operação de Securitização, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação e da própria operação estruturada, tudo em termos satisfatórios para a Emissora;

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

(i) não ocorrência de fato que altere de forma relevante e adversa as condições operacionais e/ou financeiras da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas;

(j) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;

(k) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais no Brasil, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Devedora e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;

(l) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas pela Devedora e/ou os Avalistas nos Documentos da Operação;

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

(n) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas Afiliadas, conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as Normas Anticorrupção, Normas Antilavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) e LGPD.

3.1.2.2. Ainda nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, as demais liberações de recursos à Devedora, no âmbito do Fundo de Obras, serão realizadas após o atendimento das seguintes condições precedentes, que estão igualmente sujeitas a verificação e/ou dispensa pela Emissora, devendo ser observadas, ainda, as disposições constantes da cláusula 6.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais:

- (a) verificação, pela Emissora, do atendimento tempestivo (ou dispensa, conforme o caso) de todas as condições precedentes da integralização, conforme elencadas na cláusula 3.1.2.1 acima;
- (b) comprovação do arquivamento da ata da reunião de sócios da Devedora objeto da alínea (b) da cláusula 3.1.2.2 acima perante a JUCESP;
- (c) comprovação do registro, junto aos Cartórios de RTD: (i) do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, neste caso, exclusivamente no Cartório de RTD de São Paulo - SP; e (iii) do Contrato de Cessão Fiduciária, neste caso, exclusivamente no Cartório de RTD de São Paulo - SP;
- (d) comprovação do arquivamento, perante a JUCESP, da alteração do contrato social da Emitente que formalizará a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas; e
- (e) apresentação à Emissora de versão atualizada da Declaração de Veracidade, nos moldes estabelecidos no Anexo VII do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.1.2.3. Verificado o cumprimento e/ou a dispensa, pela Emissora, das condições precedentes da integralização listadas na cláusula 3.1.2.1 acima, será realizada uma liberação inicial de recursos à Devedora no valor total de R\$ 1.603.951,78 (um milhão, seiscentos e três mil, novecentos e cinquenta e um reais e setenta e oito centavos), sendo certo que parte desse valor terá sua destinação regulamentada no contrato de estruturação da Operação de Securitização, a ser celebrado previamente à subscrição das Notas Comerciais (“Liberação Inicial de Recursos”). As demais liberações de recursos à Devedora ficam sujeitas à verificação do cumprimento e/ou da dispensa, pela Emissora, das condições precedentes da liberação de recursos do Fundo de Obras listadas na cláusula 3.1.2.2 acima.

3.1.2.4. O não cumprimento das condições precedentes da integralização e das condições precedentes da liberação de recursos do Fundo de Obras à Devedora em até

60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão das Notas Comerciais acarretará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do item (ii) da cláusula 10.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.1.2.5. Observado o disposto na cláusula 3.1.2.4 acima, a Devedora e a Emissora estabeleceram, no Termo de Emissão de Notas Comerciais, que o prazo para atendimento das condições precedentes da integralização e da liberação de recursos do Fundo de Obras poderá ser prorrogado por um prazo adicional máximo de 30 (trinta) dias, a exclusivo critério da Emissora.

3.1.3. A Emissora, com os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, descontados os valores que sejam suficientes para o pagamento das Despesas Iniciais e constituição do Fundo de Obras, do Fundo de Despesas e do Fundo de Juros, fará o pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.1.4. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, de modo que a CCI será (i) custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931; e (ii) devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.2. Objeto

3.2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, conforme características descritas na cláusula 3.4.1 abaixo deste Termo de Securitização.

3.3. Lastro dos CRI

3.3.1. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 16.200.000,00 (dezesesseis milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão.

3.3.1.1. Para fins de registro do Regime Fiduciário, o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, conforme previsto no artigo 25, parágrafo 1º da Lei nº 14.430.

3.4. Características dos Créditos Imobiliários

3.4.1. As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no **Anexo I** deste Termo

de Securitização.

3.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI

3.5.1. Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, assim como quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, com a Lei nº 14.430 e com a Resolução CVM 60, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum ou com outros patrimônios separados da Emissora em qualquer hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão dos CRI e do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.6. Administração dos Créditos Imobiliários

3.6.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM 17, na hipótese de qualquer inadimplemento em relação aos pagamentos referentes aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar toda e qualquer medida necessária prevista em lei e/ou neste Termo de Securitização para resguardar os direitos e os interesses dos Titulares dos CRI.

3.7. Custódia

3.7.1. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem,

custódia e guarda eletrônica dos documentos comprobatórios do lastro, que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

3.7.2. Os documentos comprobatórios do lastro deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositária com as funções de: **(a)** receber os documentos comprobatórios do lastro, os quais evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários; **(b)** fazer a custódia e guarda dos documentos comprobatórios do lastro até a Data de Vencimento dos CRI ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e **(c)** diligenciar para que os documentos sejam mantidos, atualizados e em perfeita ordem, às expensas da Devedora.

3.7.2.1. A Escritura de Emissão de CCI se encontra devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931.

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

3.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento

3.8.1. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento das Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.8.2. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

3.8.3. Quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários em decorrência do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais deverão ser depositados, pela Emissora, no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora.

3.8.3.1. Na hipótese da Emissora não recepcionar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora na respectiva data de pagamento das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de

obrigações pecuniárias referentes aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a ela imputadas, resultantes do inadimplemento da Devedora mencionado acima, de modo que a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

3.8.3.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 3.8.3.1 acima, fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que os encargos moratórios das Notas Comerciais, devidos à Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão repassados, em sua totalidade, aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

3.8.4. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora beneficiária e administradora do Patrimônio Separado não o faça, deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

3.9. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado

3.9.1. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

CLÁUSULA QUARTA DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Identificação dos CRI

4.1.1. Número da Emissão. Os CRI integram a 17^a (Décima Sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.1.2. Série. Os certificados de recebíveis imobiliários serão emitidos em 1 (uma) série no âmbito da 17^a (Décima Sétima) emissão da Emissora.

4.1.3. Quantidade de CRI. Serão emitidos 16.200 (dezesesseis mil e duzentos) CRI.

4.1.4. Valor Nominal Unitário dos CRI. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão, conforme definida abaixo ("Valor Nominal Unitário dos CRI").

4.1.5. Valor Total dos CRI. O valor da totalidade dos CRI emitidos no âmbito da Oferta Restrita dos CRI, corresponde a R\$ 16.200.000,00 (dezesesseis milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão, conforme definida abaixo (“Valor Total dos CRI”).

4.1.6. Data de Emissão dos CRI. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é o dia 17 de novembro de 2022 (“Data de Emissão dos CRI”).

4.1.7. Prazo e Data de Vencimento dos CRI. Os CRI terão o prazo de 1.094 (um mil e noventa e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de novembro de 2025 (“Data de Vencimento dos CRI”), ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada dos CRI em razão do Resgate Antecipado dos CRI ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, ou, ainda, do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão de Notas Comerciais, respectivamente.

4.1.8. Atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetária e mensalmente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA de forma exponencial, calculada *pro rata temporis*, por dias corridos decorridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Integralização (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive) (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), de acordo com a fórmula abaixo (“Atualização Monetária dos CRI”):

$$VNa = [VNe \times C]$$

Onde:

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

“*VNe*” = Valor Nominal Unitário dos CRI ou o Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na última data de atualização, amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que tiver ocorrido por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = (NIk / NI_{k-1})^{(dcp / d\alpha)}$$

Onde:

“*C*” = Número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “*C*” um número inteiro;

“*NIk*” = Valor do número-índice do IPCA, referente ao segundo mês anterior à Data de Aniversário.

Exemplificativamente, para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de dezembro de 2022, será utilizado o número índice de outubro de 2022, divulgado em novembro de 2022

“NIK-1” = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês “C”;

“dcp” = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

“dct” = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo “dct” um número inteiro. Excepcionalmente para a primeira Data de Aniversário será considerado dct igual a 30 (trinta) dias corridos.

Sendo que:

- (a) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais ou ao Termo de Securitização, ou qualquer outra formalidade;
- (b) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (c) considera-se como “Data de Aniversário” o dia 15 (quinze) de cada mês, sendo a primeira a primeira Data de Aniversário em 15 de dezembro de 2022;
- (d) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas; e
- (e) a atualização monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, ou entre a Devedora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

4.1.8.1. Indisponibilidade, extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI passará a ser atualizado pelo Índice Geral de Preço- Mercado (“IGP-M”), sendo certo que caso, por qualquer motivo, o IGP-M deixe de ser publicado ou tenha sua aplicação proibida, será convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para definição de novo índice a ser utilizado para atualização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, observadas as estipulações do Termo de Emissão de Notas Comerciais e do presente Termo de Securitização, de modo que o índice definido em Assembleia Especial de Investidores será aplicado a este Termo de Securitização.

4.1.8.2. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, incluindo o IGP-M, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, respeitada a metodologia de cálculo adotada pela B3 para o Índice Substituto ou para o IGP-M, conforme o caso, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

4.1.8.3. A Atualização Monetária dos CRI apurada nos termos da cláusula 4.1.8 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, se for o caso), em cada data de pagamento dos CRI.

4.1.9. Juros Remuneratórios dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por dias corridos decorridos, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios dos CRI”). O cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI deverá observar a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

“J” = valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI na respectiva data de aniversário, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNa” = conforme definido acima;

“Fator Juros” = fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator Juros = [(i / 100 + 1) ^ (dcp / 360)]$$

Onde:

“i” = Corresponde a taxa de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano; e

“dcp” = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro.

4.1.9.1. O primeiro Período de Capitalização será compreendido entre a Primeira Data de Integralização e a primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios. Os demais Períodos de Capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento de

Juros Remuneratórios imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento de Juros Remuneratórios. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI.

4.1.10. Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Sem prejuízo do quanto estipulado na cláusula 4.1.11 abaixo, os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos mensalmente pela Devedora nos dias 15 (quinze) de cada mês (cada uma, uma “Data de Pagamento de Juros Remuneratórios”), com recursos depositados na Conta Centralizadora especificamente para pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, que será composto pelo valor suficiente para cobrir os Juros Remuneratórios dos CRI vencidos em até 12 (doze) meses (“Fundo de Juros”), sendo que se os recursos do Fundo de Juros se tornarem insuficientes para o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, a Devedora deverá realizar os aportes necessários para complementar os pagamentos.

4.1.11. Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso) será integralmente pago em 1 (uma) única parcela, juntamente com a Atualização Monetária dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI não incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, na Data de Vencimento dos CRI, ressalvada a possibilidade de realização de Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa e de Amortização Extraordinária Obrigatória, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo e do Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.1.12. Forma de comprovação da titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.1.13. Encargos Moratórios. Sem prejuízo do disposto na cláusula 4.1.9 acima, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, serão devidos os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, correspondentes a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares dos CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

4.1.14. Regime Fiduciário. Nos termos previstos na Lei nº 14.430, será instituído Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) as Garantias, incluindo o Fundo de Obras e o Fundo de Juros; (iii) os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos; e (iv) o Fundo de Despesas, na forma do artigo 24 da Lei nº 14.430 e Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

4.1.15. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.1.16. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.

4.1.17. Garantia flutuante. Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

4.1.18. Garantias dos Créditos Imobiliários. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários contarão apenas com as Garantias, a serem constituídas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.1.19. Subordinação. Não há.

4.1.20. Carência. Não há .

4.1.21. Coobrigação da Emissora. Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

4.1.22. Local de Emissão. Os CRI serão emitidos no município de São Paulo, estado de São Paulo.

4.1.23. Locais de pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento dos CRI e, ou de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora manterá, na Conta Centralizadora, o respectivo recurso à disposição do respectivo Titular dos CRI, devendo informar a este Titular dos CRI a respeito desta forma adotada para a disponibilização dos recursos. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento dos CRI, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na Conta Centralizadora.

4.1.24. Cobrança dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão

realizados, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, diretamente na Conta Centralizadora, nas datas para pagamento de remuneração e/ou amortização das Notas Comerciais previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme aplicável.

4.1.25. Atraso no recebimento dos pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.1.26. Prorrogação dos prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com um dia que não seja Dia Útil.

4.1.27. Classificação de risco. Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco (*rating*).

4.1.28. Garantia Firme. A Oferta Restrita dos CRI não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder.

4.1.29. Subordinação: Não há.

4.1.30. Categoria: Corporativo.

4.1.31. Concentração: Concentrado - os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

4.1.32. Tipo de Contrato com Lastro: Termo de emissão de notas comerciais.

4.2. Forma de Distribuição dos CRI

4.2.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo como público-alvo exclusivamente Investidores Profissionais.

4.2.1.1. A Oferta Restrita será intermediada pela própria Emissora, nos termos da Instrução CVM 476 e do artigo 43 da Resolução da CVM 60, em regime de melhores esforços de colocação, bem como estará automaticamente dispensada de registro de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

4.2.1.2. A Oferta Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º,

parágrafo único, do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informação para o banco de dados da ANBIMA.

4.2.1.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI serão (i) ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais; e (ii) subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.2.2. Público-alvo da Oferta Restrita dos CRI. A Oferta Restrita dos CRI é destinada a Investidores Profissionais, observado que fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos na cláusula 4.2.1.1 acima, conforme dispõe o artigo 3º, parágrafo 1º da Instrução CVM 476.

4.2.2.1. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do boletim de subscrição dos CRI e da declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que: (i) a Oferta Restrita dos CRI não foi e nem será registrada perante a CVM; (ii) os CRI ofertados no âmbito da Oferta Restrita dos CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476; e (iii) são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

4.2.3. O início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais, bem como o encerramento da Oferta Restrita dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do referido encerramento, ambos mediante envio de comunicação por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 7º-A e 8º da Instrução CVM 476, respectivamente.

4.2.3.1. As comunicações mencionadas na cláusula 4.2.3 acima deverão ser encaminhadas por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas nos Anexos 7-A e 8 da Instrução CVM 476, respectivamente, e, caso a página da CVM na rede mundial de computadores esteja indisponível, as comunicações acima mencionadas deverão ser protocoladas na CVM em vias físicas.

4.2.4. Restrições para negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no

artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, sem limitação, a comprovação da efetiva titularidade dos CRI pelos Titulares dos CRI.

4.2.4.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.2.5. Caso a integralidade dos CRI, no âmbito da Oferta Restrita dos CRI, não seja subscrita e integralizada até o término do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, sendo que, caso qualquer Investidor Profissional já tenha efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do respectivo cancelamento.

4.2.6. Seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário dos CRI, relativamente à inexistência de conflito de interesses, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA

DA SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1. Subscrição dos CRI

5.1.1. Os CRI serão subscritos, pelos Investidores Profissionais, por meio da assinatura de boletim de subscrição que, nos termos do respectivo boletim de subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que: **(a)** estão cientes que a Oferta Restrita dos CRI não foi e nem será registrada perante a CVM; **(b)** os CRI ofertados no âmbito da Oferta Restrita dos CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476; e **(c)** são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

5.2. Integralização dos CRI

5.2.1. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em uma ou mais datas, conforme estabelecido no boletim de subscrição, dentro do Prazo de Colocação, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, acrescido da Atualização Monetária dos CRI e dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme aplicável, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido ágio ou deságio no momento da distribuição, desde que o referido ágio ou deságio seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização.

5.2.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

5.3. Destinação dos Recursos

5.3.1. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados, pela Emissora, exclusivamente, para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“Destinação dos Recursos”).

5.3.2. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, para: **(a)** arcar com os gastos, custos e despesas de natureza imobiliária direta e indiretamente relacionados à aquisição, construção e/ou reformas dos Imóveis Destinação Futura, bem como ao desenvolvimento dos Ativos Alvo, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização (“Destinação Futura”); e **(b)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente relacionados à aquisição dos Imóveis Reembolso, conforme Anexo II ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização (“Destinação Reembolso”).

5.3.3. Será vedada a utilização dos recursos captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 5.3.2 acima, sob pena de configuração de evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

5.3.4. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações dela decorrentes ou, ainda, do Resgate Antecipado Facultativo e do Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora permanecerá obrigada, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais conforme a Destinação dos Recursos; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

5.3.4.1. O cronograma indicativo da Destinação Futura previsto no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais, replicados no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”) é meramente indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão de Notas Comerciais, desde que a Devedora comprove a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

5.3.4.2. A Devedora poderá a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão das Notas Comerciais a serem destinados a cada um dos imóveis vinculados aos Imóveis Destinação Futura, indicados no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais e replicados no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, independente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.

5.3.4.3. A alteração dos percentuais citados na cláusula 5.3.4.2 acima deverá ser informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como deverá ser alterada por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

5.3.4.4. Até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inclusão, por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, de novos imóveis e/ou empreendimentos imobiliários no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais e replicados no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, desde que tal inclusão seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o disposto neste Termo de Securitização.

5.3.5. Comprovação da Destinação Futura. A comprovação da Destinação Futura será feita pela Devedora mediante envio ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Emissora, a cada 6 (seis) meses a contar da data em que ocorrer a primeira liberação de recursos do Fundo de Obras, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos dias 30 dos meses subsequentes aos respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro e até a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão das Notas Comerciais destinados a despesas futuras, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV do Termo de Emissão

de Notas Comerciais, replicado no **Anexo IX** deste Termo de Securitização (“**Relatório Semestral**”), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será devido em 30 de janeiro de 2023, o segundo em 30 de julho de 2023, e assim sucessivamente, acompanhado dos Relatórios de Acompanhamento de Obras, conforme aplicável, do cronograma de obras referente aos Ativos Alvo (“**Cronograma de Obras**”) e das notas fiscais e seus comprovantes de pagamentos do respectivo semestre, conforme aplicável.

5.3.5.1. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral, dos Relatórios de Acompanhamento de Obras, se aplicável, e do Cronograma de Obras, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da Destinação Futura assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão das Notas Comerciais, relativos à Destinação Futura, conforme prevista na cláusula 5.3.5 acima, observado que nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora vier(rem) a ser questionado(s) por qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, a Devedora se compromete a apresentar eventuais documentos comprobatórios nos termos da cláusula 5.3.6 abaixo. O Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

5.3.5.2. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos da Destinação Futura, a Devedora ficará desobrigada do envio dos Relatórios Semestrais, dos Relatórios de Acompanhamento de Obras e do Cronograma de Obras, ficando o Agente Fiduciário dos CRI desobrigado da obrigação prevista na cláusula 5.3.5.1 acima.

5.3.6. Comprovação da Destinação Reembolso. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário dos CRI, previamente às assinaturas do Termo de Emissão de Notas Comerciais, com cópia para a Emissora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II do Termo de Emissão de Notas Comerciais e no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando-se o total de R\$ 5.447.947,53 (cinco milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, novecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e três centavos). Ademais, neste caso, a Devedora declarou e certificou, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

5.3.7. Adicionalmente ao disposto na cláusula 5.3.5.1 acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Emissora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de

seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão das Notas Comerciais.

5.3.8. A Devedora declarou e garantiu, no Termo de Emissão de Notas Comerciais, para os devidos fins, que não participou e não tem conhecimento de qualquer outra operação envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em dívidas da Devedora e/ou de quaisquer sociedades controladoras, controladas e/ou coligadas à Devedora, tendo por objeto o financiamento de gastos, custos e/ou despesas relacionados ao desenvolvimento dos Ativos Alvo.

5.3.9. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula 5.3, a Devedora declarou e garantiu no Termo de Emissão de Notas Comerciais que as obras dos Ativos Alvo serão executadas considerando as normas específicas para construções de mesma natureza dos Ativos Alvo, conforme plantas, especificações, cronograma físico, cronograma financeiro, respectivas aprovações nos órgãos competentes e nos memoriais descritivos a serem elaborados (“Memorial Descritivo”), os quais deverão ser entregues aos Titulares dos CRI, com cópia à Emissora, previamente à data de integralização dos CRI.

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

5.3.11. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Emissão dos CRI de forma diversa da estabelecida na cláusula 5.3.1 acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares de CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora.

5.3.11.1. O valor da indenização prevista na cláusula 5.3.11 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão na Data de Emissão, acrescido (a) da Atualização Monetária dos CRI; (b) dos Juros Remuneratórios dos CRI; e (c) dos

Encargos Moratórios, caso aplicável.

5.4. Ativos Alvo

5.4.1. Acompanhamento das Obras dos Ativos Alvo. Durante toda a vigência das Notas Comerciais e enquanto as obras dos Ativos Alvo estiver em andamento, a Empresa de Gerenciamento de Obras (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução físico-financeira das obras dos Ativos Alvo, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo mensalmente: **(a)** apresentar relatório com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Devedora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, Memorial Descritivo, Cronograma Indicativo, Cronograma de Obras, orçamentos e demais documentos apresentados pela Devedora; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão das obras dos Ativos Alvo no prazo e condições informados pela Devedora quando da celebração do respectivo instrumento de contratação da Empresa de Gerenciamento de Obras; **(d)** efetuar as medições das obras dos Ativos Alvo executadas demonstrando o percentual de avanço do cronograma físico-financeiro, apresentando o saldo de obra a incorrer atualizado; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas aos Ativos Alvo.

CLÁUSULA SEXTA

RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado dos CRI

6.1.1. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado de parte ou da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado Parcial” e “Resgate Antecipado Total”, respectivamente e, em conjunto, “Resgate Antecipado”) caso:

- (i)** seja declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (ii)** a qualquer momento, a Devedora realize, a seu exclusivo critério, o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Notas Comerciais, observados os termos e condições constantes da cláusula 7.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será realizado por meio do envio, pela Devedora, de comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência

mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: **(ii.a)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), calculado nos termos da cláusula 7.1.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(ii.b)** a data do efetivo pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, que não poderá ser inferior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do envio da referida comunicação; e **(ii.c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora, incluindo despesas. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo será liquidado mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta Centralizadora. As Notas Comerciais resgatadas serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora; e

- (iii)** a Devedora realize, caso sejam recebidos recursos em razão da venda dos Ativos Alvo em montante suficiente para tanto, o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, observados os termos e condições constantes da cláusula 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais. A Devedora autorizou a Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, mediante o débito de recursos mantidos na Conta Centralizadora, devendo a Emissora comunicar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, sobre: **(a)** o valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, calculado nos termos da cláusula 7.2.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(b)** a data do efetivo pagamento do valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, que deverá coincidir com uma data de pagamento das Notas Comerciais; e **(c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora, incluindo despesas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais. O Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais será realizado mediante o pagamento, na Data do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais que será resgatado antecipadamente, observada a ordem de prioridade de pagamento sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios.

6.1.2. Na hipótese de ocorrência de Resgate Antecipado, será devido, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios.

6.1.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), a Emissora deverá, em até 30 (trinta) dias contados da ciência, pela Emissora, ou pelo Agente Fiduciário dos CRI caso a Emissora não o faça, em relação à ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a orientação a ser dada à Emissora em relação a eventual declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais vinculadas aos CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

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

6.1.5. Caso seja deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI pela decretação de vencimento antecipado, conforme cláusula 6.1.5.1 abaixo, a Emissora se manifestará por meio da Comunicação de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais).

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

6.1.6. Na hipótese da realização da Assembleia Especial mencionada na cláusula 6.1.3 acima, caso os Titulares dos CRI representando, em primeira convocação, a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação deliberem pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, os CRI deverão ser objeto de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, conforme o caso, devendo a Emissora utilizar os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários para a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado dos CRI.

6.1.7. Caso contrário, independentemente do motivo (inclusive caso a Assembleia

Especial mencionada na cláusula 6.1.3 acima: (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais (e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI), a Emissora (**ii.1**) não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais; e, conseqüentemente, (**ii.2**) não prosseguirá com a Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

6.2.1 A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória”) nas seguintes hipóteses:

- (i) sempre que forem recebidos recursos em razão da venda dos Ativos Alvo, hipótese em que a Devedora deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido para realizar a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, sendo que, a Emissora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão, no caso de amortização extraordinária parcial, acrescido de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*. A Devedora autorizou a Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta Centralizadora, devendo a Emissora comunicar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, sobre: (a) o valor da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, calculado nos termos da cláusula 7.2.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) a data do efetivo pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, que deverá coincidir com uma data de pagamento das Notas Comerciais; e (c) demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora, incluindo despesas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais. A Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais a ser amortizado extraordinariamente, observada a ordem de prioridade de pagamento, conforme o caso, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios; e
- (ii) caso, a qualquer momento, a Devedora realize, a seu exclusivo critério, a Amortização Extraordinária Facultativa parcial das Notas Comerciais, observados os termos e

condições constantes da cláusula 7.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais. A Amortização Extraordinária Facultativa será realizada por meio do envio, pela Devedora, de comunicado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: **(ii.a)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), calculado nos termos da cláusula 7.1.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(ii.b)** a data do efetivo pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, que não poderá ser inferior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do envio da referida comunicação; e **(ii.c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora, incluindo despesas. A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), do percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais, incluindo eventuais Encargos Moratórios. O pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa será liquidado mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta Centralizadora.

6.2.2 As Partes reconhecem que a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI estará limitada, a qualquer tempo, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário.

6.3. Forma da realização do Resgate Antecipado e da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

6.3.1. O Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária Obrigatória serão efetuados sob a supervisão do Agente Fiduciário dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do Resgate Antecipado das Notas Comerciais e/ou da Amortização Extraordinária Obrigatória, na forma das cláusulas 6.1 e 6.2 acima, e serão repassados aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

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

6.3.3. O Resgate Antecipado e a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser comunicado à B3, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima

de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI.

6.3.4. Os recursos oriundos de qualquer pagamento devido, pela Devedora, à Emissora em decorrência dos Créditos Imobiliários, observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão utilizados para a pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SÉTIMA DAS OBRIGAÇÕES E DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Obrigações da Emissora

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

- (i)** fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI:
 - (a)** em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, consolidados e auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - (b)** em até 90 (noventa) dias após o término do exercício do social do Patrimônio Separado, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
 - (c)** dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação do Agente Fiduciário dos CRI, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d)** dentro de, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias das atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI;
 - (e)** cópia de todas as informações, periódicas e eventuais, exigidas pelos normativos da CVM, bem como de relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser enviados à CVM, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo envio

à CVM;

- (f) em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social da Emissora, cópia de todos dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI referente à Oferta Restrita, conforme Resolução CVM 17, bem como cópia da declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;
- (g) a partir do mês subsequente à integralização dos CRI e até o 30º (trigésimo) dia após o término de cada mês, relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e
- (h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias,
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo os registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (iii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (iv) informar todos os fatos relevantes acerca da Oferta Restrita e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido fato relevante, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (v) informar, o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ciência acerca de qualquer descumprimento por qualquer das respectivas partes e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão dos CRI de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;

- (vii) durante a vigência deste Termo de Securitização, manter contratada, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante da Oferta Restrita;
- (viii) informar, o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização, no prazo de até 1 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da Emissora em relação à ocorrência do referido evento;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) não distribuir dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xii) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xiii) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xiv) manter-se adimplente em relação ao pagamento de todos os tributos devidos no âmbito federal, estadual ou municipal, ressalvados os pagamentos de tributos que estejam sendo objeto de discussão na esfera administrativa ou judicial e para os quais tenham sido obtidos os efeitos suspensivos;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou

por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

- (xvi) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xvii) a qualquer momento durante a vigência dos CRI, caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência prévia dos Titulares dos CRI, por outro prestador de serviço devidamente habilitado para tanto, desde que não impacte adversamente os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais prestadores, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xviii) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários; e
- (xix) informar, ao Agente Fiduciário dos CRI, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contados da data da sua ciência em relação à ocorrência do referido evento.

7.1.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, a Emissora se obriga a elaborar:

- (i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário dos CRI; e
- (iv) relatório contábil a valor nominal dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

7.1.3. Veracidade de Informações e Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, completude, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.2. Declarações da Emissora

7.2.1. A Emissora declara, na presente data, que:

- (i) é uma sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, devidamente organizada, constituída e validamente existente de acordo com as leis e regulamentação aplicável da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) 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;
- (iv) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
- (v) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vi) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (vii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

- (ix) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que a Emissora seja parte constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer obrigação assumida pela Emissora em qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não acarreta o vencimento antecipado de qualquer dívida assumida pela Emissora; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (xii) 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 ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xiii) possui todas as autorizações e licenças ambientais relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xiv) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xvi) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Normas Anticorrupção e da Lei nº 12.529, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** seus funcionários, executivos,

diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI;

- (xvii)** **(a)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(b)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e **(c)** não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xviii)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta Restrita dos CRI;
- (xix)** recebeu opinião legal sobre os CRI e a Operação de Securitização, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a Operação de Securitização, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;
- (xx)** assegurará a existência e a validade das Garantias, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxi)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento nos CRI pelos potenciais investidores;
- (xxii)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade, bem como que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxiii)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros; e

- (xxiv) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social.

7.2.1.1. A Emissora se compromete a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA

DAS GARANTIAS DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

8.1. Garantias de Pagamento dos Créditos Imobiliários

8.1.1. Sem prejuízo da instituição do Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, em garantia das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão constituídas: **(a)** a Alienação Fiduciárias de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(b)** a Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; **(c)** o Aval, constituído nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(d)** o Fundo de Obras, conforme estabelecido no Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(e)** o Fundo de Despesas, conforme estabelecido no Termo de Emissão de Notas Comerciais; e **(f)** o Fundo de Juros, conforme estabelecido no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.1.2. Os direitos e garantias decorrentes das Garantias e das demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação e do fiel, pontual e integral pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como o produto de sua excussão, serão compartilhados, pela Emissora, com os Titulares dos CRI para pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

8.1.3. As Partes reconhecem, ainda, que os Titulares dos CRI são credores e beneficiários, não subordinados e em igualdade de condições (*pari passu*) das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários na proporção do saldo devedor dos CRI que cada um deles é titular (“Parte Ideal”).

8.2. Excussão das Garantias

8.2.1. Na hipótese dos CRI serem objeto de liquidação antecipada em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, os Titulares dos CRI compartilharão, de acordo com a Parte Ideal de que cada Titular de CRI seja titular, quaisquer:

- (i) valores que, considerando os montantes pagos ou não aos outros Titulares dos CRI, sejam superiores à sua respectiva Parte Ideal;
- (ii) valores recebidos da Emissora, da Devedora ou de terceiros, em pagamento das obrigações assumidas pela Emissora ou pela Devedora, quando qualquer um dos demais Titulares dos CRI deixar de receber sua Parte Ideal;
- (iii) valores recebidos em razão da execução extrajudicial ou judicial das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas para o pagamento das obrigações decorrentes dos CRI; ou
- (iv) bens, direitos, benefícios e privilégios decorrentes dos CRI, das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas auferidos pelos Titulares dos CRI e/ou pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, no exercício de seus mandatos ou atuando em nome próprio, conforme o caso.

8.2.2. Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, a Emissora será responsável por:
(a) calcular o valor a que tem direito cada Titular de CRI, na proporção de sua Parte Ideal;
(b) notificar o Agente Fiduciário dos CRI a respeito do recebimento, pelos Titulares dos CRI, de tais recursos e o respectivo valor a que cada Titular de CRI tem direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item (a) acima; e (c) realizar o repasse dos valores aos Titulares dos CRI.

8.2.3. Todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício que a Emissora venha a receber da Devedora e/ou de terceiros, em virtude de remição, excussão ou execução das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverá ser partilhado com os Titulares dos CRI na forma determinada na cláusula 8.2.1 acima e observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.2.4. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, na Lei nº 14.430.

CLÁUSULA NONA

DOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS DOS RECURSOS DA CONTA CENTRALIZADORA

9.1. Investimentos Permitidos dos Recursos da Conta Centralizadora

9.1.1. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título de Fundo de Obras, Fundo de Despesas e Fundo de Juros deverão ser investidos pela Emissora em quaisquer dos Investimentos Permitidos, sendo que os rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos.

9.1.2. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, 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.

9.1.3. Os Investimentos Permitidos realizados deverão ser resgatados de maneira que estejam disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido, devendo a Emissora observar o procedimento adotado por cada fundo no qual sejam realizados Investimentos Permitidos.

CLÁUSULA DÉCIMA

DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Instituição do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado

10.1.1. Na forma do artigo 24 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e seus respectivos rendimentos e as Garantias.

10.1.2. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários, dos direitos creditórios de pagamento da amortização do principal, Remuneração dos CRI e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários deverá ser utilizado pela Emissora no pagamento das Obrigações Garantidas e eventual saldo pago à Devedora.

10.1.3. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Lei nº 14.430.

10.2. Isenção de Ação ou Execução do Patrimônio Separado

10.2.1. Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, o Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

10.2.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 10.2.1 acima, o Patrimônio Separado estará isento de qualquer ação ou execução movida pelos credores da Emissora, bem como não estarão sujeitos à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.3. Liquidação do Patrimônio Separado

10.3.1. O Patrimônio Separado **(a)** responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; **(b)** está isento de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e **(c)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.3.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para manutenção do pagamento das obrigações decorrentes dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

10.3.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da cláusula 13.2.2 e 13.2.4 a 13.2.9 abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) total de CRI em Circulação; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI, conforme o artigo 29 da Lei nº 14.430.

10.3.4. Na Assembleia de Titulares dos CRI cuja deliberação verse sobre a liquidação do Patrimônio Separado, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, a qual será realizada em consonância com a cláusula 10.3.3 acima. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, 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 Especial de Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou; **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas na forma

dos parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

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

10.4. Responsabilidade da Emissora sobre o Patrimônio Separado

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

10.5. Administração do Patrimônio Separado

10.5.1. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

10.6. Taxa de Administração do Patrimônio Separado

10.6.1. Em virtude da administração do Patrimônio Separado, a Emissora fará jus ao recebimento de taxa de administração, no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), líquidos de quaisquer encargos e tributos, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas até o 5º Dia Útil dos meses subsequentes, até decorrentes resgate total dos CRI, (“Taxa de Administração”). A Emissora administrará 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 de amortização, juros remuneratórios e eventuais encargos moratórios dos CRI, conforme aplicável, aos Titulares dos CRI.

10.6.2. A Taxa de Administração será atualizada anualmente, a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.6.3. Em adição ao mencionado nas cláusulas 10.6.1 e 10.6.2 acima, a Taxa de Administração será acrescida, ainda, de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.6.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI,

caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida de forma *pro rata* ao período de atuação da Emissora.

10.6.4.1. Caso não haja recursos no Fundo de Despesas e/ou na Conta Centralizadora e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração devida à Emissora e a Devedora não realize os pagamentos tempestivamente, os Titulares dos CRI arcarão com as referidas despesas devidas da Taxa de Administração, ressalvado o direito de regresso dos Titulares dos CRI em face da Devedora.

10.7. Exercício Social do Patrimônio Separado

10.7.1. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de dezembro de cada ano.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

11.1. Nomeação do Agente Fiduciário dos CRI

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

11.2. Obrigações do Agente Fiduciário dos CRI

11.2.1. O Agente Fiduciário dos CRI exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até **(a)** a data da integral quitação das obrigações decorrentes dos CRI; ou **(b)** a sua efetiva substituição, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.2.2. Sem prejuízo dos deveres relacionados à atividade de agente fiduciário, previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário dos CRI, neste ato, se obriga a:

- (i)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (iii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (v) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam custodiados junto à Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (x) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares dos CRI;
- (xiii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma disposta neste Termo de Securitização;

- (xiv) comparecer as Assembleias Especial de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento, pela Devedora, das cláusulas constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xix) verificar os procedimentos adotados pelo Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxi) nos termos do §1º do artigo 31 da Lei nº 14.430, fornecer à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data de um evento de Resgate Antecipado dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 17 da Lei nº 14.430;
- (xxii) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado; e
- (xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17.

11.2.3. Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI caso a Devedora não queira arcar com tais despesas, observado o disposto na cláusula 11.5 abaixo.

11.3. Declarações do Agente Fiduciário dos CRI

11.3.1. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, bem como todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e aos Créditos Imobiliários e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a sua constituição e exequibilidade tendo em vista que que, na data de assinatura deste Termo de Securitização, do Termo de Emissão de Notas Comerciais, dos atos societários de aprovação da outorga de Garantias e dos Contratos de Garantias não estão constituídos e exequíveis, uma vez que (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais deverá ser registrado nos Cartórios de RTD no prazo de 20 (vinte) dias contados da respectiva data protocolo e a ata da RS da Devedora deverá ser devidamente arquivada na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva data protocolo; e (ii) os Contratos de Garantias deverão ser registrados no Cartório de RTD de São Paulo - SP nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura deste Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e

consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, verificará a suficiência ou não das Garantias tão logo elas sejam constituídas nos termos acima descritos, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros. Por fim, tendo em vista que o Aval não é um bem dado em garantia, não há que se falar em avaliação de bens dados em garantia e/ou laudo de avaliação em relação ao Aval;

- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados s Devedora e à Emissora;
- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (x) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo XI deste Termo de Securitização;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Normas Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI

11.4.1. Serão devidos pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação em vigor: (i) uma parcela única de implantação e verificação da destinação reembolso no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI e as demais a serem pagas no mesmo dia do vencimento da primeira parcela dos anos subsequentes, até a quitação integral dos CRI; e (iii) remuneração adicional no valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) a cada verificação realizada no âmbito da destinação futura dos recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais, sendo tal remuneração devida até o 5º Dia Útil a contar da primeira data da verificação da destinação, e as demais nos semestres subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item “i” acima será devido a título de “*abort fee*”.

11.4.2. Será devida ao Agente Fiduciário dos CRI em casos de inadimplemento no pagamento dos CRI, da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas à recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.3. As parcelas mencionadas nas cláusulas 11.4.1 e 11.4.2 acima serão (a) reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (b) acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros

impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.4. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos CRI, inclusive caso estes não sejam quitados na data de seu vencimento. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada.

11.4.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.5. Despesas do Agente Fiduciário dos CRI

11.5.1. O Patrimônio Separado, deverá antecipar ao Agente Fiduciário dos CRI o valor de todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, serem ressarcidas pela Devedora e/ou Emissora caso esta tenha dado causa. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: **(a)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; **(f)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; **(g)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021; **(h)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem

prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(i)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(j)** custos e despesas relacionadas à B3.

11.5.2. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas a que se refere a cláusula 11.5.1 acima ao Agente Fiduciário dos CRI, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.5.3. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.5.4. O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados na forma prevista acima, conforme o caso.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI

11.6.1. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário. A Assembleia Especial se instala com a presença de qualquer número de investidores e a deliberação, em qualquer convocação, será tomada pela maioria de votos presentes.

11.6.2. A Assembleia Especial a que se refere a cláusula 11.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, pela Emissora, por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência do termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la.

12.1.1. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação

presentes, reunidos em Assembleia Especial convocada especialmente para este fim, nos termos deste Termo de Securitização.

11.6.3. Fica, desde já, estabelecido entre as Partes que **(a)** a substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização; e **(b)** o agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.6.4. O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI, conforme deliberações tomadas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, de modo que o Agente Fiduciário dos CRI se isenta, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

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

11.6.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

11.6.7. Nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

- (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- (iii) representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.6.8. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma do artigo 31 da Lei 14.430.

11.6.9. O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

12.1.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário dos CRI (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente

elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado pela Emissora.

12.1.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60 o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial. A Assembleia Especial deverá ocorrer na forma da cláusula 12.2.1 abaixo.

12.1.3. A Emissora se obriga a informar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da data da ciência da Emissora em relação à ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação descritos na cláusula 12.1.1 acima.

12.1.4. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 12.1.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata a cláusula 12.1.2 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.1.5. As Partes, desde já, acordam que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a cláusula 12.1.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

12.2. Assembleia Especial de Titulares dos CRI acerca da Liquidação do Patrimônio Separado

12.2.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser convocada mediante edital publicado na forma da cláusula 13.2 deste Termo de Securitização, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, independentemente da quantidade de CRI em circulação, na forma da Lei nº 14.430. 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.

12.2.2. A respectiva Assembleia Especial deverá deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração, a qual, caso superior à prevista no presente Termo de Securitização, dependerá de aprovação pela Devedora. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.2.3. As deliberações acima deverão ser tomadas por maioria de votos dos presentes, em primeira ou segunda convocação. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.2.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos respectivos CRI eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

12.2.5. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou

externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação de qualquer do Patrimônio Separado.

12.2.6. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta da Devedora.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

13.1. Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.1.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, nos termos desta cláusula 13.

13.1.2. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, 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.

13.2. Convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

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

13.2.2. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial dar-se-á mediante publicação na forma abaixo prevista, sendo que, observado o disposto na cláusula 13.2.1 acima, (i) a primeira convocação da Assembleia Especial

deverá ocorrer com, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência.

13.2.2.1. A convocação também deverá ser realizada mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, *fac-símile* e correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

13.2.3. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais 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 Emissora na rede mundial de computadores - *Internet*, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na formado artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Lei nº 14.430.

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

13.2.5. Na mesma data prevista na cláusula 13.2.4 acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão **(a)** encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e **(b)** encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

13.2.7. As Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista na cláusula 13.2.8 abaixo.

13.2.8. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do

Patrimônio Separado, que contiverem ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Especial dos Titulares não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

13.2.9. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula 13.2, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

13.3. Realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.3.1. A Assembleia Especial deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, devendo ser respeitado o prazo de convocação mencionado na cláusula 13.2.2 acima.

13.3.2. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da cláusula 13.2.8 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, 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 qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

13.3.3. 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 e/ou à Devedora.

13.3.4. No caso de utilização de meio eletrônico para a Assembleia Especial, 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.

13.4. Instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.4.1. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

13.5. Local e Forma de Realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.5.1. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede, sendo certo que quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, sendo que os Titulares dos CRI deverão manifestar o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

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

13.5.4. A presidência da Assembleia Especial caberá **(a)** ao representante da Emissora; **(b)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(c)** ao representante do Agente Fiduciário dos CRI presente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; ou **(iv)** a qualquer outro terceiro que os Titulares dos CRI vierem a indicar.

13.5.5. A Instituição Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e/ou o auditor do patrimônio separado, poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; **(ii)** caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e **(iii)** em comum acordo com a Emissora.

13.6. Deliberações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI

13.6.1. Quórum Geral de Deliberação. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou na legislação aplicável, quaisquer matérias deverão ser aprovadas, em primeira convocação, da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, da maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, salvo se (i) a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou (ii) se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização ou no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

13.6.2. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, dependerão de deliberação em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, mediante aprovação dos Titulares dos CRI que representem:

- (i) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, as seguintes matérias: (a) modificação das condições dos CRI, assim entendida: (1) alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; (2) alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; (3) alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI; ou (4) quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (4.1) Valor Nominal Unitário dos CRI, (4.2) amortização, (4.3) Juros Remuneratórios dos CRI, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI, (4.4) Data de Vencimento dos CRI, ou (4.5) Encargos Moratórios; (b) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), com exceção do direito de vencer antecipadamente os Créditos Imobiliários, cuja renúncia será deliberada com base no quórum previsto no item (ii) abaixo e com exceção aos casos de insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização; e (c) a liquidação do Patrimônio Separado; e
- (ii) no mínimo, em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, a maioria dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, que deverão deliberar pela não declaração de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, de acordo com as condições previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

13.6.3. As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares dos CRI ou os Titulares dos CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Titulares

dos CRI e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

14.1. Das despesas do Patrimônio Separado

14.1.1. Todas e quaisquer Despesas, conforme descritas neste Termo de Securitização, serão arcadas pelo Patrimônio Separado às expensas da Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos depositados no Fundo de Despesas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização:

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

(ii) remuneração, pela emissão dos CRI, devida à Emissora, em parcela única, líquida de quaisquer encargos e tributos, no montante equivalente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de subscrição dos CRI;

(iii) remuneração, pela prestação dos serviços de distribuição no âmbito da Oferta Restrita dos CRI, devida à Emissora, em parcela única no valor R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iv) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), líquidos de quaisquer encargos e tributos, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o 5º Dia Útil dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Custo de Administração”). A Emissora administrará 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 de amortização, juros remuneratórios e eventuais encargos moratórios dos CRI, conforme aplicável, aos titulares dos CRI;

(v) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, devida ao Escriturador das Notas Comerciais, no valor anual de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização das Notas Comerciais e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação das Notas Comerciais, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Banco Liquidante dos CRI, no valor anual de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;

(vii) remuneração devida à Instituição Custodiante: (a) pela implantação e registro das CCI, em parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI, a título de implantação e registro da CCI na B3; e (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, o valor anual de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela do item “a”, acima (quando serão pagos, portanto, R\$ 13.000,00 (treze mil reais)), e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. As parcelas citadas no item “a” acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico da Instituição Custodiante. As parcelas citadas no item “b” acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A remuneração prevista neste item não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício

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

(viii) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) uma parcela única de implantação e verificação da destinação de recursos reembolso no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas no mesmo dia do vencimento da primeira parcela dos anos subsequentes, até a quitação integral dos CRI; (iii) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI; as parcelas previstas nos itens “ii” e “iii” serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, bem como todos os emolumentos decorrentes da prestação dos serviços. Além disso, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI remuneração adicional no valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) a cada verificação realizada no âmbito da destinação futura dos recursos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais, sendo tal remuneração devida até o 5º Dia Útil a contar da data da realização da verificação. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item “i” acima será devido a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente

Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

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

(x) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

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

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

(xiii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário dos CRI, que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, incluindo custos relacionados à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;

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

(xv) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações e/ou aditamentos dos Documentos da Operação, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização;

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

(xvii) as perdas e danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, incluindo honorários sucumbenciais, no âmbito da Operação de Securitização, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes,

conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

- (xviii)** quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado;
- (xix)** despesas com a publicação de atos societários da Emissora relacionadas aos CRI e necessárias à realização de assembleias especiais dos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (xx)** honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;
- (xxi)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado e/ou quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xxii)** todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial ordinária ou extraordinária dos Titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (xxiii)** custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (xxiv)** os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;
- (xxv)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização e quando relacionados à Emissão dos CRI e/ou à Oferta Restrita e/ou ao Patrimônio Separado;
- (xxvi)** em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Emissora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante

apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas fiscais; e

(xxvii) será devida à Emissora em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela incorporadora dos Ativos Alvo à Emissora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

14.1.2. As despesas extraordinárias da Emissão dos CRI serão pagas pela Emissora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos da cláusula 14.1 acima, ou diretamente pela Devedora, conforme o caso, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas. Caso quaisquer custos extraordinários não sejam suportados pela Devedora, nos termos acima, e venham a incidir sobre a Emissora, ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou a realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora, conforme proposta a ser apresentada, desde que tal despesa seja comprovada e, sempre que possível, previamente aprovada pela Devedora.

14.1.3. O pagamento das Despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da Despesa.

14.1.4. Na hipótese da data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

14.1.5. Os custos dos prestadores de serviços da Emissão continuarão sendo devidos, mesmo após o vencimento dos CRI, caso os prestadores de serviço ainda estejam atuando nas funções para os quais foram contratados e/ou em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de sua atuação.

14.1.6. Será devida à Securitizadora, em casos de alterações ou correções de qualquer natureza, ou, ainda, de renegociações estruturais dos CRI ou de quaisquer dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, quando for o caso, será devida pela Devedora à Securitizadora uma remuneração adicional, líquida de quaisquer encargos e tributos, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades. A mesma remuneração será devida quando (i) esforços de cobrança e execução de Garantias, (ii) o comparecimento em reuniões formais, presenciais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias gerais, (iii) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; (iv) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (v) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e (vi) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data. Estes valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (*gross up*), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas. Os valores indicados acima serão debitados do Patrimônio Separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

14.1.7. 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 ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

14.1.8. Todas as despesas e obrigações dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas à Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

14.1.9. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, 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 este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas Despesas.

14.1.10. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado,

nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na cláusula 14.1.1 acima, tais despesas serão previamente aprovadas e suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.1.11. Observado o disposto nas cláusulas 14.1.1 e 14.1.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

14.1.12. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Especial e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.1.13. Em razão do disposto no inciso (ii) da cláusula 14.1.11 acima, as despesas a serem previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI.

14.2. Fundo de Despesas

14.2.1. A Emissora reterá na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo X** a este Termo de Securitização (“Fundo de Despesas”) em montante equivalente a R\$ 71.800,00 (setenta e um mil e oitocentos reais) (“Valor do Fundo de Despesas”), correspondente a 100% (cem por

cento) dos valores necessários para o pagamento das despesas que forem recorrentes, no período de 6 (seis) meses, no caso das despesas mensais, e no período de 1 (um) ano, no caso das despesas anuais, relacionadas à Operação de Securitização.

14.2.2. Caso, em qualquer Data de Verificação, a Emissora verifique que os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título do Fundo de Despesas são inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a mesma deverá comunicar a Devedora via correio eletrônico (e-mail), conforme informado na Cláusula Décima Oitava deste Termo de Securitização, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a mesma reestabeleça o Valor do Fundo de Despesas mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal comunicação, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Cláusula Dez do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

14.2.3. A verificação dos valores constantes do Fundo de Despesas e dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado será realizada mensalmente pela Emissora, no último Dia Útil de cada mês (“Data de Verificação”).

14.2.4. Caso a Devedora não arque diretamente com os valores devidos, as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora.

14.2.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado e do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com as Despesas, as Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, podendo, ainda, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

14.2.6. O Titular dos CRI que não cumprir com a sua obrigação de aporte, conforme prevista na cláusula 14.2.5 acima, perderá todos os direitos de voto conferidos aos seus respectivos CRI, de forma que estes não integrarão mais o termo “*CRI em Circulação*”, para fins de quórum de instalação e deliberação nas Assembleias Especiais. Tal penalidade será levantada no momento que o respectivo Titular dos CRI desembolsar, diretamente na Conta Centralizadora, a totalidade dos recursos necessários para o pagamento das obrigações de aporte pendentes.

14.2.7. Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive, mas não se limitando ao Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que serão aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.2.8. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Emissora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

14.2.9. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

14.2.10. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas, e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão dos CRI e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

14.2.11. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

15.1. Tratamento Tributário aplicável aos Titulares dos CRI

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

15.2. IRRF

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta dias) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo acima de 720 (setecentos e vinte) dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate, conforme o artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro 2004, conforme alterada, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Titulares dos CRI pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI (na fonte e na declaração de ajuste anual).

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

O IRRF pago por Titulares dos CRI que sejam pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração, sendo certo que o rendimento também deverá ser

computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada. A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021; de: (i) 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.

Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda, conforme o artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

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, conforme alterada. 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, conforme alterada, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

Em relação aos Titulares dos CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no país. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento). Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em certificados de recebíveis imobiliários são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da Receita Federal do Brasil, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, conforme o artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Há, também, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Titulares dos CRI não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do CMN (Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Titulares dos CRI estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF, à alíquota de 15% (quinze por cento). Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), aplicam-se as regras de tributação do imposto de renda previstas para os investidores residentes no país.

A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Todavia, vale ressaltar que a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, adicionou o parágrafo 4º ao artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, passando a considerar “país ou dependência com tributação favorecida” aqueles países cujas legislações não permitam o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

Além disso, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ainda acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito do conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das

regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 e à Instrução Normativa nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

15.3. IOF

Ainda, com relação aos Titulares dos CRI não-residentes, o regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo CMN (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) estão sujeitos ao IOF/Câmbio à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Adicionalmente, de maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

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

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos Titulares dos CRI e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

15.4. COFINS

Na sistemática não-cumulativa, as contribuições ao PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da

classificação contábil adotada para tais receitas.

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

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Titulares dos CRI constitui receita financeira. Para os Titulares dos CRI pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa, as receitas financeiras auferidas até 1º de julho de 2015 estavam sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005. A partir da referida data, aplicam-se as alíquotas de PIS e COFINS de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, conforme o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

No caso dos Titulares dos CRI pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal da República Federativa do Brasil.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA DA PUBLICIDADE

16.1. Formalidades de Publicação

16.1.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores - *Internet*, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

16.1.2. As demais informações periódicas da Emissão dos CRI e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA DOS FATORES DE RISCO

17.1. Fatores de Risco

17.1.1. 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 da Emissão dos CRI.

17.2. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

17.2.1. Política Econômica do Governo Federal. A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas

governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

17.2.2. Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Emissora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornando o crédito mais caro inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Emissora.

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

17.2.4. Efeitos da elevação da taxa de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente

o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis -, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

17.2.5. Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e/ou de seus clientes.

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

17.3. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

17.3.1. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso relevante no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, também interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

17.4. Riscos Relativos à Emissora

17.4.1. Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora. A Emissora possui registro de companhia securitizadora desde 28 de setembro de 2021, de modo que realizou sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) no ano de 2022. A sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às emissoras abertas, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário.

17.4.2. Risco relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

17.4.3. Riscos relativos à 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 poderá 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 prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

17.4.4. Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do pagamento dos Créditos Imobiliários. Para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.

17.4.5. Riscos relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

17.4.6. Riscos relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

17.4.7. Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

17.4.8. Crescimento da Emissora e de seu capital social. 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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI da presente Emissão.

17.4.9. Riscos relativos aos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Investidores Profissionais decorre diretamente do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora da Operação de Securitização, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores Profissionais, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado por esta. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores Profissionais acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros e, em nenhuma hipótese, serão de responsabilidade da Emissora.

17.4.10. Outros Riscos Relacionados à Emissora. Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.cvm.gov.br) e no *website* de relações com investidores da Emissora (www.canalsecuritizadora.com.br) e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

17.5. Riscos da Operação

17.5.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão

17.5.2. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

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

17.5.3. Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

17.5.4. Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre as Notas Comerciais.

17.5.5. Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais serão aprovadas pelos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

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

17.5.7. Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao: (i) período de vedação previsto no artigo 13 da referida instrução; e (ii) cumprimento, pela Emissora, das obrigações estabelecidas no artigo 17 da referida instrução.

17.5.8. Credores privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que: “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, as Notas Comerciais e os recursos delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que as Notas Comerciais não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

17.5.9. Riscos relacionados à insuficiência das Garantias. Não há como assegurar que, na eventualidade de excussão das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

17.5.10. O Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI. Em caso de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos no Resgate Antecipado dos CRI, que poderá ser parcial ou total. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI e, em qualquer circunstância, levarão o Investidor Profissional a ter seu horizonte original de investimento reduzido, de modo que poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada nos CRI.

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

17.5.12. Risco de Integralização dos CRI com ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelos Titulares dos CRI com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão destinados, pela Emissora, no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar

integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

17.5.13. Demais riscos. Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

17.5.14. Risco em Função da Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão fazer eventuais exigências e até, determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor Profissional.

17.5.15. Guarda dos Documentos da Operação. Conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, os Documentos da Operação ficarão sob a guarda da Devedora. Caso seja necessário excutir o Termo de Emissão de Notas Comerciais, será necessária a solicitação à Devedora e a apresentação dos referidos Termo de Emissão de Notas Comerciais, o que poderá acarretar demora, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares dos CRI.

17.5.16. Risco relativo à guarda de documentos relacionados aos Créditos Imobiliários pela Devedora. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados às Garantias ficarão sob a guarda da Devedora, de forma que, na hipótese de excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, caso a Devedora não apresente os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, poderá haver demora ou até mesmo impossibilidade de excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI.

17.5.17. Riscos Relativos à Originação de Negócios e Formalização dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente. A originação e formalização dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, decorrentes das receitas da venda dos Ativos Alvo, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a ser celebrado na mesma data que o Termo de Emissão de Notas Comerciais, instrumento lastro da Emissão dos CRI, poderá não se dar da forma como projetada e transcrita nos Documentos da Operação, em especial, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Cessão Fiduciária, de modo que eventual execução desta garantia poderá ser afetada no caso da Devedora não conseguir gerar referidos direitos creditórios no futuro, o que por sua vez, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

17.5.18. Riscos relacionados à Amortização Extraordinária Facultativa. Caso a Devedora decida

pela realização de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais com base nos recursos recebidos no âmbito das vendas dos Ativos Alvo, poderá haver impacto negativo no preço de negociação dos CRI, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

17.6. Riscos Relativos à Devedora e aos Avalistas

Abaixo consta uma lista não exaustiva dos riscos relacionadas à Devedora e aos Avalistas. Recomenda-se que cada investidor, antes da realização do investimento nos CRI, faça sua investigação independente acerca dos riscos apontados abaixo, bem como outros não listados, mas que sejam relevantes no âmbito da Emissão dos CRI.

17.6.1. A capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrar suas obrigações. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrar as suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora e/ou os Avalistas não tenham recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais.

A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

17.6.2. Efeitos da alteração no regime fiscal. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus clientes e/ou dos Avalistas. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados.

17.6.3. Riscos relativos à ausência de auditoria financeira da Devedora por auditor registrado na CVM. Não foi realizada auditoria financeira da Devedora por empresa de auditoria registrada na CVM para fins da Emissão dos CRI ora realizada, em razão dos investidores serem exclusivamente Investidores Profissionais, na forma, na forma do artigo 11 da Resolução CVM 30

e do artigo 3º da Instrução CVM 476, respeitadas as eventuais vedações ao investimento nos CRI ofertados previstas na regulamentação em vigor. Caso os CRI desta emissão venham a ser cedidos pelos Investidores Profissionais que os adquirirem por meio da Oferta Restrita, os cessionários poderão não se enquadrar no conceito de investidores profissionais. Caso isso ocorra e a Devedora não seja auditada por empresa de auditoria registrada na CVM, e caso a concentração dos devedores do lastro seja superior a 20% (vinte por cento), tal hipótese poderá representar inadequação dos CRI na forma da Resolução CVM 60.

17.7. Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada

17.7.1. A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Imóveis Destinação Futura e aos Imóveis Reembolso, não abrangendo análise: **(1)** dos sócios, diretos ou indiretos, da Devedora; **(2)** dos antecessores proprietários dos Imóveis Destinação Futura e dos Imóveis Reembolso; **(3)** dos projetos, aprovações e/ou *status* dos procedimentos vinculados à realização dos Ativos Alvo nos Imóveis Destinação Futura; **(4)** do balanço patrimonial da Devedora; e/ou **(5)** a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão das Notas Comerciais. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA DAS COMUNICAÇÕES

18.1. Endereço de Comunicação

18.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes conforme disposições deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(a) *para a Emissora:*

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição
CEP 04.538-001, São Paulo - SP

At.: Nathalia Machado ou Amanda Martins

Telefone: (11) 3045-8808

E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br

(b) *para o Agente Fiduciário dos CRI:*

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte

CEP 04.534-004, São Paulo/SP

At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

18.1.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “*aviso de recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1 Renúncia

19.1.1. 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 dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

19.2.1. Este Termo de Securitização e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

19.3. Cômputo dos Prazos

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

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

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

19.4. Irrevogabilidade e Sucessores

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

19.5. Despesas

19.5.1. A Devedora arcará com todos os custos de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão dos CRI, tais como este Termo de Securitização, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora.

19.6. Alterações

19.6.1. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente (i) de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Operação; (ii) da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (iii) da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

19.7. COVID-19

19.7.1 As Partes declaram e reconhecem que **(a)** resolveram celebrar o presente Termo de Emissão cientes de que a pandemia mundial relacionada à doença denominada COVID-19 causou, e ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e **(b)** a declaração do item “a” acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior, observado, em todo caso, que uma nova onda ou um agravamento da referida pandemia da COVID-19 que ocasione novas medidas restritivas e agravamento do isolamento social que impactem diretamente na construção civil e/ou *lockdown* poderá ser caracterizada hipótese de caso fortuito ou força maior.

19.8. Lei Geral de Proteção de Dados

19.8.1. As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados o presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, **(i)** tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; **(ii)** notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; **(iii)** auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; **(iv)** buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

19.8.2. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, na extensão necessária à realização da operação de crédito e desde que tais partes envolvidas observem as disposições contidas na LGPD.

19.9. Assinaturas Eletrônicas

19.9.1. Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Termo de Securitização, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

19.9.2. 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.

19.9.3. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência (ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente).

CLÁUSULA VIGÉSIMA DA LEI APLICÁVEL E DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

20. Lei Aplicável

20.2.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

20.3. Foro

20.3.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Securitização de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo - SP, 17 de novembro de 2022.

(As assinaturas se encontram nas três páginas seguintes)



(Página de assinaturas 1 de 3 do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda., celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Na qualidade de Emissora dos CRI:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

*Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF/ME: 104.993.467-93
E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br*

(as assinaturas continuam nas duas páginas seguintes)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas 2 de 3 do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda., celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF/ME: 090.766.477-63

E-mail: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite

CPF/ME: 011.155.984-73

E-mail: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

(as assinaturas continuam na página seguinte)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página de assinaturas 3 de 3 do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda., celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Testemunhas:

Nome: Amanda Regina Martins

CPF/ME: 430.987.638-25

E-mail: amanda@canalsecuritizadora.com.br

Nome: Rafael Bueno Flores da Silva

CPF/ME: 303.378.808-40

E-mail: rflores@jordancury.com.br

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Características dos Créditos Imobiliários

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 17 de novembro de 2022.
---------------------------------	---

SÉRIE	01	NÚMERO	GRINSET001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					
CNPJ/ME: 41.811.375/0001-19					
ENDEREÇO: Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição					
CEP	04.538-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA					
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros					
CEP	05.425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: GRINSET PARTICIPAÇÕES LTDA.					
CNPJ/ME: 39.720.543/0001-19					
ENDEREÇO: Rua da Consolação, nº 439, 3º andar, Caixa Postal 2016960, Consolação,					
CEP	01.301-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO					
As 16.200 (dezesesse mil e duzentas) notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussória, da 1ª (primeira) emissão da Devedora (“Notas Comerciais”), emitidas nos termos do “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Grinset Participações Ltda.”, celebrado entre a Devedora e a Emissora em 17 de novembro de 2022 (conforme posteriormente alterado, “Termo de Emissão de Notas Comerciais”).					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 16.200.000,00 (dezesesse milhões e duzentos mil reais).
--

6. IMÓVEIS LASTRO

Os Imóveis Destinação Futura (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) e os Imóveis Reembolsos (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), a saber:

(a) Imóveis Destinação Futura:

(i) “Imóvel B04”: A área de 3.473,79 m² (três mil, quatrocentos e setenta e três metros quadrados e setenta e nove centímetros quadrados) onde será constituído o lote residencial unifamiliar nº 04, da quadra B do loteamento “Boa Vista Village” ou “Residências do Village”, em processo de registro, a ser desmembrada do terreno localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, bairro Indaiatuba, objeto da matrícula nº 66.612 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz, estado de São Paulo (“RGI Competente”) (em área maior);

(ii) “Imóvel C07”: O terreno com área de 3.461,52 m² (três mil, quatrocentos e sessenta e um metros quadrados e cinquenta e dois centímetros quadrados), localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, na Rua 01, lado ímpar, constituído pelo lote residencial unifamiliar nº 07, da quadra C, do loteamento denominado “Residências do Village - fase 2”, bairro Indaiatuba, objeto da matrícula nº 66.508 do RGI Competente;

(iii) “Imóvel E05”: A área de 2.858,73 m² (dois mil, oitocentos e cinquenta e oito metros quadrados e setenta e três centímetros quadrados) onde será constituído o lote residencial unifamiliar nº 05, da quadra E do loteamento “Boa Vista Village” ou “Residências do Village”, em processo de registro, a ser desmembrada do terreno localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, bairro Indaiatuba, objeto da matrícula nº 66.612 do RGI Competente (em área maior); e

(iv) “Imóvel X05”: A área de 3.095,85 m² (três mil e noventa e cinco metros quadrados e oitenta e cinco centímetros quadrados) onde será constituído o lote residencial unifamiliar nº 05, da quadra X do loteamento “Boa Vista Village” ou “Residências do Village”, em processo de registro, a ser desmembrada do terreno localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, bairro Indaiatuba, objeto da matrícula nº 10.558 do RGI Competente (em área maior).

(b) Imóveis Reembolso:

(i) a fração ideal correspondente a 2.307,68 m² (dois mil, trezentos e sete metros e sessenta e oito centímetros quadrados) do lote G02 do Loteamento Canárias, localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 62.927 do RGI Competente;

(ii) a fração ideal correspondente a 2.315,86 m² (dois mil, trezentos e quinze metros e oitenta e seis centímetros quadrados) do lote 02 da quadra G do Loteamento Canárias,

localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 62.927 do RGI Competente;

(iii) a fração ideal correspondente a 1.715,65 m² (um mil, setecentos e quinze metros e sessenta e cinco centímetros quadrados) do lote 08 da quadra 64 do loteamento Fazenda Boa Vista - Fase II, localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 54.740 do RGI Competente; e

(iv) a fração ideal correspondente a 1.547,93 m² (um mil, quinhentos e quarenta e sete metros e noventa e três centímetros quadrados) do imóvel localizado no município de Porto Feliz, estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 33.904 do RGI Competente.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Prazo Total	1.092 (um mil e noventa e dois) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Total	R\$ 16.200.000,00 (dezesesseis milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O montante será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), pela variação mensal positiva do IPCA de forma exponencial, calculada <i>pro rata temporis</i> , por dias corridos decorridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (em cada Data de Aniversário, conforme definida no Termo de Emissão de Notas Comerciais), desde a data de subscrição e integralização das Notas Comerciais (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“ <u>Atualização Monetária</u> ”).
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão de Notas Comerciais (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”).

Data de Vencimento Final	13 de novembro de 2025 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
Encargos Moratórios	Observados os prazos de cura previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Devedora no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança.
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado	O Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será integralmente pago em 1 (uma) única parcela, juntamente com a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios não incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado, na Data de Vencimento das Notas Comerciais, ressalvada a possibilidade de realização de amortização extraordinária facultativa e de amortização extraordinária obrigatória, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do resgate antecipado facultativo e do resgate antecipado obrigatório, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Pagamento dos Juros Remuneratórios	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente pela Devedora nos dias 13 (treze) de cada mês.
Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Garantias	A CCI será integral e emitida sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931. Os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) contarão com as seguintes garantias: (a) Cessão Fiduciária; (b) a Alienação Fiduciária de Quotas; (c) Aval (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais); (d) Fundo de Juros (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais); (e) o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão de Notas

	<p>Comerciais); e (f) o Fundo de Obras (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais).</p> <p>Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato, de acordo com os respectivos termos.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará esta CCI como sendo “<i>sem garantia real</i>”, sendo certo que tais garantias não serão vinculadas à CCI conforme acima descrito.</p>
--	--

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO II do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI

Parcela/Meses	Data de Aniversário	% Amort.	Juros
1	15/12/2022	0,0000%	Sim
2	15/01/2023	0,0000%	Sim
3	15/02/2023	0,0000%	Sim
4	15/03/2023	0,0000%	Sim
5	15/04/2023	0,0000%	Sim
6	15/05/2023	0,0000%	Sim
7	15/06/2023	0,0000%	Sim
8	15/07/2023	0,0000%	Sim
9	15/08/2023	0,0000%	Sim
10	15/09/2023	0,0000%	Sim
11	15/10/2023	0,0000%	Sim
12	15/11/2023	0,0000%	Sim
13	15/12/2023	0,0000%	Sim
14	15/01/2024	0,0000%	Sim
15	15/02/2024	0,0000%	Sim
16	15/03/2024	0,0000%	Sim
17	15/04/2024	0,0000%	Sim
18	15/05/2024	0,0000%	Sim
19	15/06/2024	0,0000%	Sim
20	15/07/2024	0,0000%	Sim
21	15/08/2024	0,0000%	Sim
22	15/09/2024	0,0000%	Sim
23	15/10/2024	0,0000%	Sim
24	15/11/2024	0,0000%	Sim
25	15/12/2024	0,0000%	Sim
26	15/01/2025	0,0000%	Sim
27	15/02/2025	0,0000%	Sim
28	15/03/2025	0,0000%	Sim
29	15/04/2025	0,0000%	Sim
30	15/05/2025	0,0000%	Sim
31	15/06/2025	0,0000%	Sim
32	15/07/2025	0,0000%	Sim
33	15/08/2025	0,0000%	Sim
34	15/09/2025	0,0000%	Sim



35	15/10/2025	0,0000%	Sim
36	15/11/2025	100,0000%	Sim

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Modelo de Declaração do Coordenador Lider

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 41.811.375/0001-19 (“**Coordenador Líder**” e/ou “**Emissora**”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados abaixo, na qualidade de instituição financeira intermediária responsável da oferta pública de distribuição, com esforços restritos, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série de sua 17ª (décima sétima) emissão (“**Emissão**”), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme alterada, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), atua como agente fiduciário, **DECLARA**, nos termos do artigo 11 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”), para todos os fins e efeitos, que verificou, legalidade e a ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Grinset Participações Ltda.*” referente à Emissão, e:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta restrita dos CRI, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita dos CRI;
- (ii) divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores;



- (iii) certificou-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (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 7º da Instrução CVM 476;
- (vi) suspenderá a distribuição e comunicará à CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (vii) efetuará as comunicações previstas no artigo 8º e no artigo 7º-A da Instrução CVM 476;
- (viii) adotará diligências para verificar o atendimento à condição para realização de oferta prevista no artigo 4º-A da Instrução CVM 476;
- (ix) certificou-se de que a oferta foi direcionada exclusivamente a investidores profissionais, em conformidade com o artigo 2º da Instrução CVM 476 e assegurou-se de que os limites previstos no artigo 3º da Instrução CVM 476 não foram ultrapassados;
- (x) adotou diligências para verificar o atendimento à condição para realização de oferta prevista no artigo 9º da Instrução CVM 476;
- (xi) assegura que as condições previstas no artigo 9º-A, inciso I, e § 2º, da Instrução CVM 476 foram cumpridas; e
- (xii) assegura que a taxa prevista no Anexo IV da lei que trata da taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários será paga pelo ofertante dos valores mobiliários nos termos do § 3º do artigo 8º da Instrução CVM 476, quando do encerramento da Oferta Restrita.

São Paulo - SP, 17 de novembro de 2022.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: *Nathalia Machado Loureiro*

CPF/ME: 104.993.467-93

E-mail: *operacional@canalsecuritizadora.com.br*

ANEXO IV do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Modelo de Declaração da Emissora

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 17ª emissão, em série única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Emissora, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”), e do artigo 43 da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM n.º 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme alterada, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), para fins de atendimento ao previsto no artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora dos CRI, **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(a) nos termos da Lei n.º 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, sobre as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(b) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Grinset Participações Ltda.” (“**Termo de Securitização**”);



(c) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta Restrita dos CRI, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita; e

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

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm 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 artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo - SP, 17 de novembro de 2022.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: *Nathalia Machado Loureiro*

CPF/ME: 104.993.467-93

E-mail: *operacional@canalsecuritizadora.com.br*

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda.*”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Modelo de Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados abaixo, na qualidade de instituição custodiante da CCI (conforme definido abaixo), **DECLARA**, para os fins da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931”), que (a) lhe foi entregue 1 (uma) via digital (a.1) do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Grinset Participações Ltda.*” (“Termo de Securitização”), por meio do qual foram emitidos os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 17ª emissão (“CRI”) da Canal Companhia de Securitização, sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a CVM na categoria “S1” e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Emissora”); e (a.2) da “*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio da qual foi emitida a cédula de crédito imobiliário (“CCI”) representativa dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização); (b) a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI foi realizada por meio do Termo de Securitização, no qual também foi instituído, pela Emissora, o regime fiduciário sobre a CCI e os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, assim como sobre os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização), e sobre as respectivas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), estando tal regime fiduciário registrado na B3; e (c) o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI se encontram custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

Os termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 17 de novembro de 2022.



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira

CPF/ME: 446.451.268-22

E-mail: bro@vortex.com.br

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre

CPF/ME: 089.729.846-20

E-mail: bib@vortex.com.br

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO VI do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Modelo de Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses - Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço (Filial): Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34
Representada neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 17ª
Número da Série: 1ª
Emissora: **Canal Companhia de Securitização**
Quantidade: 16.200 (dezesesseis mil e duzentos) CRI
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, comprometendo-se a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo - SP, 17 de novembro de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

CPF/ME: 001.362.577-20

E-mail: af.estrutura@oliveiratrust.com.br

ANEXO VII do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Relatório Descritivo dos Recursos da Destinação Reembolso

MATRÍCULA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DATA DO EFTIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/01/2021	R\$ 61.290,85
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/01/2021	R\$ 61.074,36
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	01/03/2021	R\$ 62.118,30
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	01/03/2021	R\$ 61.898,88
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	29/03/2021	R\$ 62.273,58
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	29/03/2021	R\$ 62.053,62
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/04/2021	R\$ 65.940,47
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/04/2021	R\$ 65.707,56
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	23/04/2021	R\$ 57.470,37
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/05/2021	R\$ 66.553,73
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/05/2021	R\$ 66.318,65
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	24/05/2021	R\$ 58.004,86
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/06/2021	R\$ 66.760,03
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/06/2021	R\$ 66.524,22
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	23/06/2021	R\$ 58.184,65
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/07/2021	R\$ 67.314,18

62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/07/2021	R\$ 67.076,42
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	23/07/2021	R\$ 61.890,16
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	26/07/2021	R\$ 67.893,66
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	30/08/2021	R\$ 67.670,95
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	30/08/2021	R\$ 67.431,93
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	23/08/2021	R\$ 62.218,18
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	25/08/2021	R\$ 68.253,50
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/09/2021	R\$ 68.320,57
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/09/2021	R\$ 68.079,25
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	23/09/2021	R\$ 62.815,46
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	28/09/2021	R\$ 68.908,72
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/10/2021	R\$ 68.914,95
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/10/2021	R\$ 68.671,53
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	25/10/2021	R\$ 63.361,95
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	25/10/2021	R\$ 69.508,21
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	29/11/2021	R\$ 69.714,34
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	29/11/2021	R\$ 69.468,10
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	23/11/2021	R\$ 64.096,92

33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	25/11/2021	R\$ 70.314,48
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/12/2021	R\$ 70.585,74
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/12/2021	R\$ 70.336,42
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	23/12/2021	R\$ 64.898,10
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	23/12/2021	R\$ 71.193,38
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/01/2022	R\$ 69.090,12
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/01/2022	R\$ 68.846,08
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	28/01/2022	R\$ 62.963,87
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	24/01/2022	R\$ 71.869,77
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	02/03/2022	R\$ 69.594,45
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	02/03/2022	R\$ 69.348,63
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	02/03/2022	R\$ 63.423,48
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	25/02/2022	R\$ 72.394,39
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/03/2022	R\$ 69.970,28
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/03/2022	R\$ 69.723,13
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	28/03/2022	R\$ 63.765,99
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	25/03/2022	R\$ 72.785,34
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/04/2022	R\$ 72.777,57

62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/04/2022	R\$ 72.520,51
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	25/04/2022	R\$ 66.970,73
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	25/04/2022	R\$ 73.520,52
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	30/05/2022	R\$ 73.956,61
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	30/05/2022	R\$ 73.695,38
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	24/05/2022	R\$ 68.055,69
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	27/05/2022	R\$ 74.711,59
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/06/2022	R\$ 74.740,56
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/06/2022	R\$ 74.476,56
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	23/06/2022	R\$ 68.777,09
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	24/06/2022	R\$ 75.503,54
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/07/2022	R\$ 75.091,85
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/07/2022	R\$ 74.826,61
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	25/07/2022	R\$ 69.100,35
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	25/07/2022	R\$ 82.098,47
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	29/08/2022	R\$ 75.595,01
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	02/09/2022	R\$ 59.585,25
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	23/08/2022	R\$ 69.563,36

33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	25/08/2022	R\$ 82.648,58
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/09/2022	R\$ 75.350,48
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/09/2022	R\$ 75.084,33
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	28/09/2022	R\$ 69.339,08
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	26/09/2022	R\$ 82.648,58
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/10/2022	R\$ 75.350,48
62.927* do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	CANARIAS ADM DE BENS LTDA	28/10/2022	R\$ 75.084,33
54.740 do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	SAO SEBASTIAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	28/10/2022	R\$ 69.339,08
33.904** do RGI de Porto Feliz - SP	Aquisição - Terreno	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS	25/10/2022	R\$ 82.648,58
<p><i>* Matrícula nº 62.927 do RGI de Porto Feliz - SP encerrada em razão do desdobro, conforme consta de sua AV. 07, dando origem a 9 (nove) imóveis distintos, sendo eles objetos das matrículas nºs 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941, 65.942, 65.943, 65.944 e 65.945, todas do RGI de Porto Feliz - SP.</i></p> <p><i>** Matrícula nº 33.904 do RGI de Porto Feliz - SP encerrada em razão da fusão do imóvel com a matrícula nº 65.878 do RGI de Porto Feliz - SP, dando origem à matrícula nº 65.923 do RGI de Porto Feliz - SP.</i></p>				
			Total	R\$ 5.447.947,53

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Anexo VIII do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda.”, celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Cronograma Indicativo da Destinação Futura

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Atuais Proprietários	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Imóvel B04	GRINSET PARTICIPAÇÕES LTDA.	R\$ 9.830.143,28	60,68%	Não	Não
Imóvel C07	GRINSET PARTICIPAÇÕES LTDA.	R\$ 921.909,19	5,69%	Não	Não
	TOTAL	R\$ 10.752.052,47	66,37%		

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)						
2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025
R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
0	275.350,48	3.963.908,09	4.431.355,90	2.081.438,00	0	0

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

observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da Destinação dos Recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, relativas a 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\$ 2.104.852,85
2021	R\$ 3.924.608,55
2022 (até outubro)	R\$ 2.886.836,30

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IX do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda., celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Modelo de Relatório Semestral

São Paulo, [=] de [=] de [=]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [=]. [=]. [=] até [=]. [=]. [=]

A **GRINSET PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 439, 3º andar, Consolação, CEP 01.301-000, Caixa Postal 2016960, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 39.720.543/0001-19 (“Grinset”) neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nos termos da cláusula 4.5.3 da “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Grinset Participações Ltda.*” datada de 17 de novembro de 2022 (conforme eventualmente alterada de tempos em tempos, “Termo de Emissão”), vem, pelo presente, atestar que, do volume total de recursos líquidos obtidos com a integralização das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), relativos a Destinação Futura, foram utilizados, durante o período acima, recursos em montante correspondente a R\$ [=] ([=] reais), conforme abaixo:

Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre					R\$ [=]
Valor Total de recursos líquidos obtidos com a integralização das Notas Comerciais					R\$ [=]
Saldo a destinar					R\$ [=]
Valor da Emissão					R\$ [=]

Atenciosamente,

GRINSET PARTICIPAÇÕES LTDA.
(Campo de assinaturas a ser inserido)

Anexo X do “Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda., celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Despesas da Operação de Securitização

ESTRUTURAÇÃO - CRI						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registo de Oferta Pública - Convênio CVM	A vista	0,024652%	3.993,62	0,00%	3.993,62
ANBIMA	Registo da Base de Dados	A vista	0,004397%	1.568,00	0,00%	1.568,00
B3 CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	4.698,00	0,00%	4.698,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		87,83	0,00%	87,83
PMK	Assessor Legal	A vista		65.000,00	14,53%	76.050,08
Vortex	Agente Registrador	A vista		5.000,00	16,33%	5.975,86
Vortex	Custodiante	A vista		8.000,00	16,33%	9.561,37
Vortex	Escrituração + Liquidação dos CRI	A vista		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortex	Escrituração NC	A vista		4.800,00	16,33%	5.736,82
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	A vista		15.000,00	11,15%	16.882,39
Oliveira Trust	Implantação	A vista		12.000,00	11,15%	13.505,91
Canal Investimentos	Taxa de estruturação e emissão	A vista		30.000,00	16,33%	35.855,15
Canal Investimentos	Distribuição Passiva	A vista		7.500,00	16,33%	8.963,79
Canal Securitizadora	Distribuição Passiva	A vista		2.500,00	14,25%	2.915,45
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	A vista		3.000,00	14,25%	3.498,54
Escriturador	Taxa de Estruturação	A vista				Cf. contrato de estruturação da Operação de Securitização
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	4.860,00	0,00%	4.860,00
TOTAL				180.007,45		208.494,86

RECORRENTES

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,001750%	283,50	0,00%	283,50
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,001100%	178,20	0,00%	178,20
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		213,23	0,00%	213,23
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	Anual		15.000,00	11,15%	16.882,39
Vortex	Escrituração NC	Anual		4.800,00	16,33%	5.736,82
Vortex	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortex	Custodiante	Anual		8.000,00	16,33%	9.561,37
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		3.000,00	14,25%	3.498,54
Contabilidade	Contador	Anual		1.320,00	0,00%	1.320,00
UHY Bendorautes	Auditoria	Anual		4.000,00	13,65%	4.632,31
SUBTOTAL MENSAL				3.674,93		4.173,47
SUBTOTAL ANUAL				40.320,00		52.474,95

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO XI do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Grinset Participações Ltda., celebrado entre a Canal Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.*”

Demais Emissões do Agente Fiduciário dos CRI

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, na data de assinatura do “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 17ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Grinset Participações Ltda.*”, datado de 17 de novembro de 2022, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 126.000.000,00	Quantidade de ativos: 126000
Data de Vencimento: 18/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 365.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - constam no Anexo I deste Contrato; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundos; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 27/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestada pela Avalista; (ii) Cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda e/ou SCPs Investidores; (iii) Alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das Quotas representativas do capital social da Devedora; (iv) Alienação fiduciária de Imóvel. (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fiança: Embraed Edificações, Diego Schumacker Rosa Cequinel, Tatiana Schumacker Rosa Cequinel	

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 26/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: o Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, excluídos os frutos, superfície, máquinas, equipamentos, colheitas e animais vinculados aos Imóveis, os quais estão descritos e caracterizados nas matrículas relacionadas no Anexo I do presente Contrato.

Emissora: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

CRI Grinset - Termo de Securitização - v.assinatura - PMK 17112022.pdf

Documento número #749a3f63-e5e3-4df7-abce-77f3ba85436c

Hash do documento original (SHA256): 9b4dd19b079d57018b6989f8d4f01fa212e9224c82ad1e4a24150dec7d5a45ec

Hash do PADES (SHA256): ce24209b78bfd8322a5374b289cfc5f30aed3341aeab6a864c903f13a2be0658

Assinaturas

✓ **Bianca Galdino Batistela**

CPF: 090.766.477-63

Assinou em 17 nov 2022 às 10:40:17

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 abr 2023

✓ **Nilson Raposo Leite**

CPF: 011.155.984-73

Assinou em 17 nov 2022 às 10:46:02

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 abr 2023

✓ **Nathalia Machado Loureiro**

CPF: 104.993.467-93

Assinou em 17 nov 2022 às 11:02:06

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 24 mai 2025

✓ **Amanda Regina Martins**

CPF: 430.987.638-25

Assinou em 17 nov 2022 às 10:33:00

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 mai 2025

✓ **Rafael Bueno Flores da Silva**

CPF: 303.378.808-40

Assinou em 17 nov 2022 às 11:23:51

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 dez 2024

Log

17 nov 2022, 10:29:33

Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 criou este documento número 749a3f63-e5e3-4df7-abce-77f3ba85436c. Data limite para assinatura do documento: 17 de dezembro de 2022 (10:25). Finalização automática após a última assinatura: não habilitada. Idioma: Português brasileiro.

-
- 17 nov 2022, 10:30:49 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: af.estrutura@oliveiratrust.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bianca Galdino Batistela e CPF 090.766.477-63.
- 17 nov 2022, 10:30:49 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: af.estrutura@oliveiratrust.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nilson Raposo Leite e CPF 011.155.984-73.
- 17 nov 2022, 10:30:49 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: operacional@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
- 17 nov 2022, 10:30:49 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: amanda@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Amanda Regina Martins e CPF 430.987.638-25.
- 17 nov 2022, 10:30:49 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 adicionou à Lista de Assinatura: rflores@jordancury.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael Bueno Flores da Silva e CPF 303.378.808-40.
- 17 nov 2022, 10:33:01 Amanda Regina Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 187.75.110.93. Componente de assinatura versão 1.404.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 nov 2022, 10:40:17 Bianca Galdino Batistela assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 090.766.477-63. IP: 201.47.123.243. Componente de assinatura versão 1.404.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 nov 2022, 10:46:02 Nilson Raposo Leite assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 011.155.984-73. IP: 201.47.123.243. Componente de assinatura versão 1.404.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 nov 2022, 11:02:06 Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 187.75.110.93. Componente de assinatura versão 1.405.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 nov 2022, 11:23:51 Rafael Bueno Flores da Silva assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 303.378.808-40. IP: 189.4.77.146. Componente de assinatura versão 1.405.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 nov 2022, 11:24:29 Operador com email kdn@pmkadogados.com.br na Conta 609b3baf-2470-46c7-9fe1-ea39c6598a23 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número 749a3f63-e5e3-4df7-abce-77f3ba85436c.
-

**Documento assinado com validade jurídica.**

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

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 749a3f63-e5e3-4df7-abce-77f3ba85436c, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.